



**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA –
apbūvēta zemesgabala ar
kadastra nr. 01001222117,
Hipokrāta ielā, Rīgā
NOVĒRTĒJUMS**



LR Veselības ministrija

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. L11795/ER/2022

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma – apbūvēta zemesgabala ar kadastra nr. 01001222117, Hipokrāta ielā, Rīgā, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu.

Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta iespējamo tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – Objekta vērtības apzināšana, atsavināšanas vajadzībām.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem tirgus faktoriem.

Objekta tirgus vērtība 2022.gada 17.oktobrī ir:

EUR 1 307 000 (viens miljons trīs simti septiņi tūkstoši eiro).

Šīs vērtības ir noteiktas pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē.

Situācijas analīze un ietekme, pēc 2020. gada 11. martā Pasaules Veselības organizācijas pasludinātās “globālās pandēmijas”, un pēc karadarbības Ukrainā, uz ekonomiku un nekustamo īpašumu tirgu nav prognozējama un netiek ievērtēta.

Pašreizējā reakcija uz esošo situāciju Eiropā, nozīmē, ka mēs saskaramies ar nepieredzētu apstākļu kopumu, uz kuriem nevaram balstīt spriedumu. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti. Ņemot vērā, ka nezināma nākotnes ietekme, ko šī situācija varētu atstāt uz nekustamā īpašuma tirgu.

Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma.

Aprēķini pamatojas uz pašreizējiem ekonomiskajiem apstākļiem un attīstības perspektīvām, kādi pastāv vērtēšanas brīdī. Vērtētājs neuzņemas atbildību par iespējamām vērtības svārstībām, kas varētu iestāties negaidītu tirgus situācijas izmaiņu rezultātā.

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa –par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.2.1.11)

Objekta vērtība(s) ir noteikta(s) pie nosacījumiem un aprobežojošiem faktoriem, kas minēti novērtējuma atskaitē.

Augstāk minētās vērtības ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas.

Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitei pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums.

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999 vai e-pastu birojs@eiroeksperts.lv.

Vilis Žuromskis

valdes loceklis

LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1 nekustamo īpašumu,
kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Saturs

Galvenā informācija par vērtējamo objektu	4
Noteiktās vērtības	5
Vērtējamā objekta novietnes raksturojums.....	5
Novietnes shēma.....	6
Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām.....	7
Zemes vienības raksturojums.....	8
Uz zemes esošās apbūves identifikācija.....	9
Foto fiksācija.....	15
Vērtības aprēķins.....	17
Tirgus vērtības definīcija	17
Labākā un efektīvākā izmantošana	17
Vērtējumā izmantotā dokumentācija	17
Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums	17
Izmaksu pieeja.....	17
Tirgus pieeja	18
Ieņēmumu pieeja	19
Izvēlētās pieejas	19
Tirgus situācijas raksturojums.....	20
Vērtību ietekmējošie faktori	22
Objekta vērtības aprēķins ar tirgus pieeju	22
Slēdziens.....	27
Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi.....	28

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Vērtējamā objekta	adrese	Zemesgabals bez adreses. Uz zemes vienības izvietotas ēkas ar adresēm - Hipokrāta iela 2 k-6 un k-5, Rīga
	kadastra Nr.	01001222117
	īpašnieki	1/8 d.d. - Mārtiņš Jansons p.k. 020761-12308; 1/12 d.d.- Dainis Purvainis p.k.260971-12215; 1/24 d.d - Ilmārs Tilgalis p.k. 110782-11929; 1/8 d.d. - Anita Trapāne p.k.310360-13105; 1/24 d.d -Ruta Kalniņa p.k. 120281-11908; 3/24 d.d -Līga Žimante p.k.051259-12525; 1/24 d.d -Inese Tilgale p.k.011275-11911; 1/36 d.d. - Zigrīda Buša 140435-10308; 5/108 d.d. Inta Lapiņa p.k. 020169-10324; 1/108 Nikola Buša p.k. 170803-20179; 1/16 d.d. Ilze Eris d.d.241162-11210; 1/16 d.d. Kaspars Brūveris p.k. 190959-10103; 1/12 d.d.- Mārtiņš Berlands p.k.140572-10015; 1/8 d.d. - Uldis Mežsēts p.k.040755-11007.
	sastāvs	Apbūvēts zemesgabals ar kopējo platību 47185 m ² .
Vērtēšanas datums		2022. gada 17.oktobris.
Vērtējuma pasūtītājs		LR Veselības ministrija
Vērtēšanas uzdevums		Noteikt novērtējamā Objekta tirgus
Vērtēšanas mērķis		Objekta vērtības apzināšana, atsavināšanas vajadzībām.
Īpašuma tiesības		Īpašuma tiesības uz novērtējamo objektu apstiprina ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļā Nr. 100000220731.
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā		Būvju īpašums, ar kadastra nr. 0100000220731 (Onkoloģiskā klīniskā slimnīca), reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000450614, īpašnieks - Latvijas Republikas Veselības ministrija, reģ.nr. 90001474921. Būvju īpašums, ar kadastra nr. 01001222078 (Aptiekas loģistikas centrs un stacionārus savienošā pāreja), reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000013424, īpašnieks - Latvijas Republikas Veselības ministrija, reģ.nr. 90001474921.
Apgrūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	īres, nomas līgumi	Zemesgrāmatā nav reģistrēti. Iesniegts zemes nomas līgums (Līgums Nr. A2-2019/167) par zemesgabala 47185 m ² platībā nomu, starp zemes īpašniekiem un SIA „Rīgas Austrumu Klīniskā universitātes slimnīca”, reģistrācijas Nr.40003951628
	hipotēka	Nav reģistrētas.
	citas lietu tiesības	Zemesgrāmatā: - Nav reģistrēti VZD Kadastrā: - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa.
	citi	Nav
Atļautā izmantošana		Saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu, novērtējamais objekts atrodas Publiskās apbūves teritorijā (P) Saskaņā ar izstrādes stadijā esošo teritorijas plānojumu līdz 2030. gadam, novērtējamais objekts atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā JC2.

EIROEKSPERTS

Esošais izmantošanas veids	Uz zemesgabala atrodas slimnīcas ēka, ar tai pieguļošo teritoriju – laukumiem, piebraucamiem ceļiem.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Netiek analizēts. Uz zemes esošās apbūves uzturēšana, Zemesgabala izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumam. Zemesgabals ir iekļauts nacionālo interešu objekta statusa teritorijā.
Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība	2022. gada 17.oktobris.
Apskati veica/Atskaiti sagatavoja	Nekustamo īpašumu vērtētāja Aina Kamradze

Noteiktās vērtības

Tirgus vērtība	EUR 1 307 000 (viens miljons trīs simti septiņi tūkstoši eiro)
-----------------------	---

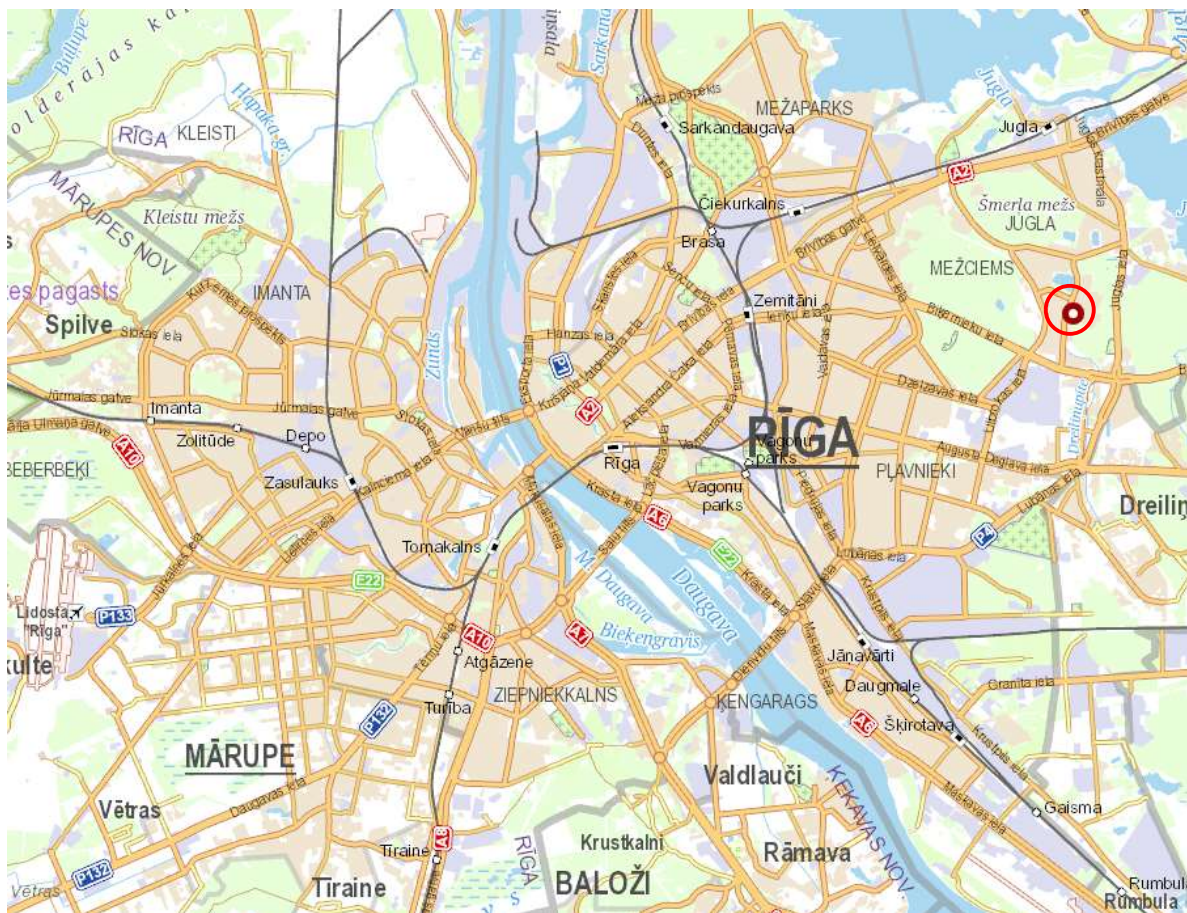
Īpašie pieņēmumi	<p>Vērtētājs pieņem, ka dabā esošie tehniskie parametri atbilst Kadastrā norādītajiem datiem un ir ticami.</p> <p>Īpašuma vērtība noteikta pieņemot, ka kopīpašniekiem ir vienots viedoklis par īpašuma izmantošanu un īpašuma tiesības uz visu nekustamo īpašumu tiek atsavinātas viena darījuma ietvaros.</p> <p>Apskates brīdī piekļūšana pie zemesgabala ir iespējama no Hipokrāta ielas un pa vietējas nozīmes ceļiem, kas izvietoti uz dažādām personām piederošiem zemesgabaliem – pieņemts, ka piekļuves iespējas ir sakārtotas - nodibināti ceļa servitūti, Zemesgrāmatās reģistrēti apgrūtinājumi - ielas sarkanajās līnijas un koplietošanas ceļi.</p>
Papildus informācija	

Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

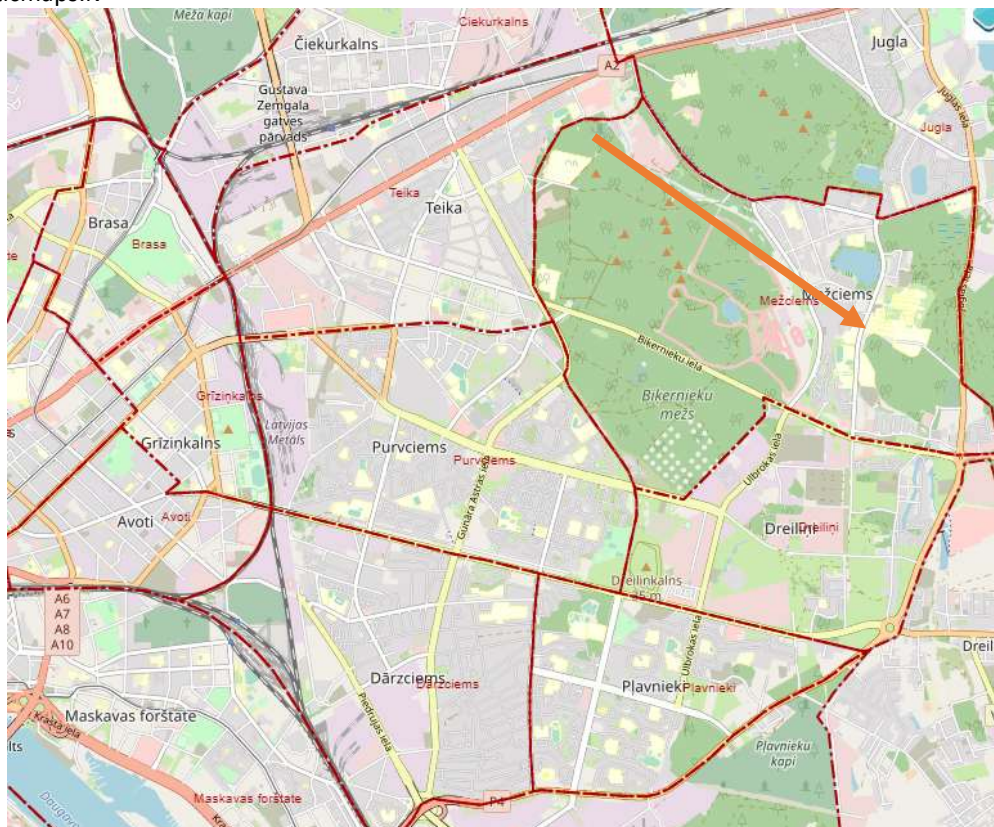
Izvietojums reģionā, pilsētā	Rīgas pilsētā, Mežciema apkaimē, kvartālā, kas izvietots starp Hipokrāta ielu, Malienas ielu, Juglas ielu un Biķernieku ielu. Nacionālo interešu objekta - "Rīgas Austrumu klīniskā universitātes slimnīca" teritorijā.
Apkārtējā apbūve	<p>Mežciema apbūvi no trim pusēm ieskauj mežs, dzīvojamo apbūvi veido 20. gs. 70. un 80. gados būvētas piecu, deviņu un sešpadsmit stāvu lielpaneļu dzīvojamās mājas. Apkaimē tiek attīstīti arī jauni dzīvojamās apbūves kompleksi, kā arī tirdzniecības objekti. Apkaimes centrs ir Gaiļezera iela pie Hipokrāta ielas.</p> <p>Biķernieku mežs, kas dzīvojamo rajonu ieskauj no rietumiem, ir populāra rekreācijas teritorija, pie robežas ar Teikas apkaimi Biķernieku mežā izvietotas veselības aprūpes iestādes. Nacionālas nozīmes veselības aprūpes iestādes atrodas arī Juglas mežā, kas plešas Mežciema austrumu daļā.</p>
Piebraukšana	Ar autotransportu pa Hipokrāta ielu, ar asfalta segumu (2 joslu ceļš) vai vietējas nozīmes ceļu - no Juglas ielas (2 joslu ceļš). Pievedceļam ielas statuss definēts Rīgas pilsētas izstrādē/apstiprināšanā esošajā teritorijas plānojumā
Sabiedriskais transports	Sabiedriskais transports – autobusu, trolejbusu pieturvietas - ~700m, no Objekta

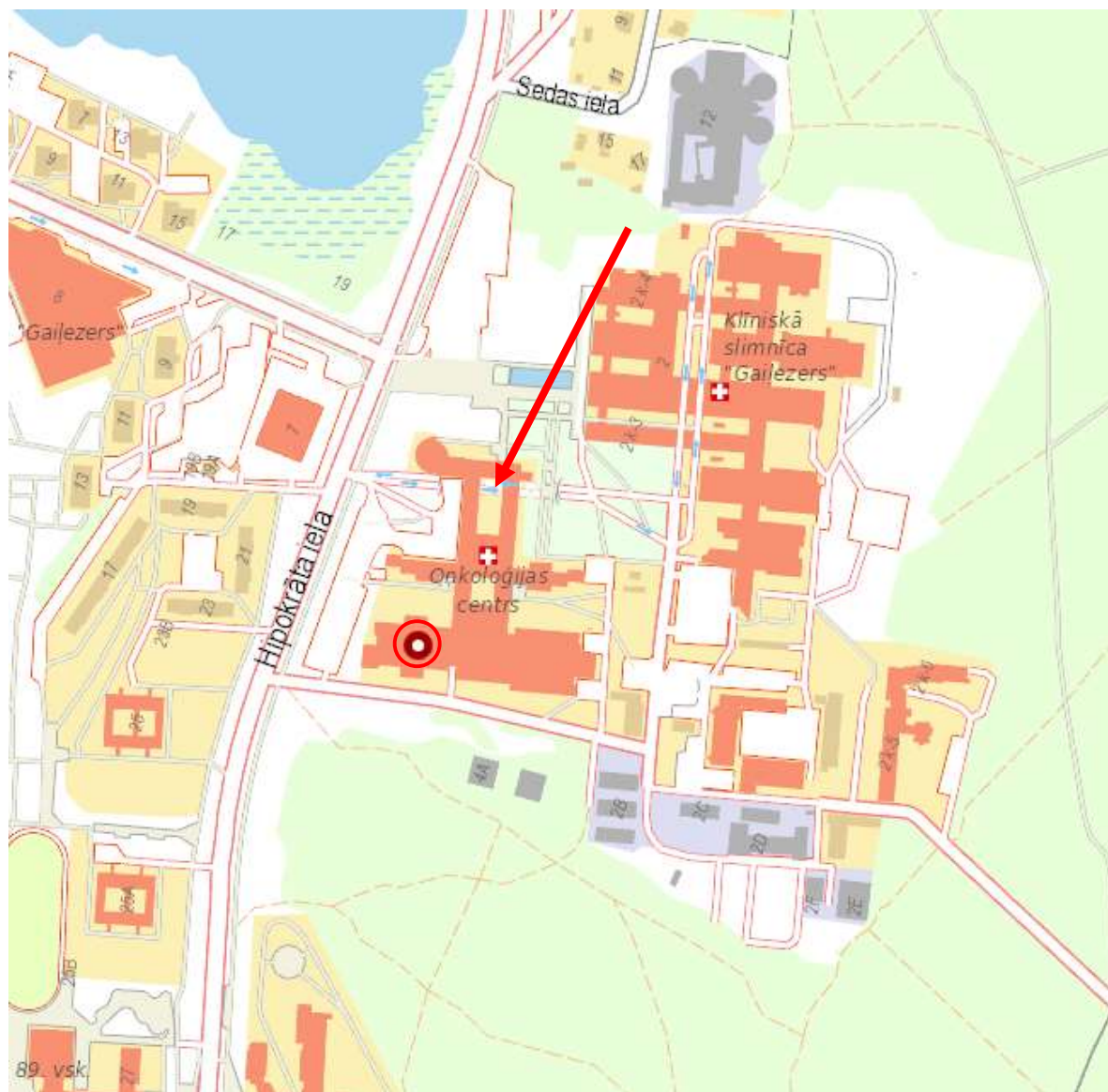
Novērtējamais objekts atrodas pie Hipokrāta ielas, blakus atrodas– gan apbūvēti zemesgabali uz kuriem atrodas slimnīcas apbūve, gan neapbūvētas teritorijas - mežs.

Novietnes shēma



Avots: Balticmaps.lv





Avots: Balticmaps.lv

Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām

Vērtība aprēķināta pie nosacījuma, ka īpašniekiem ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas nav aprobežots ar noslēgtiem nomas līgumiem vai ķīlas tiesībām.

Pasūtītājs sniedzis informāciju, ka 2019.gada 27.februārī ir noslēgts zemes nomas līgums (Līgums Nr. A2-2019/167) par zemesgabala 47185m² platībā nomu, starp zemes īpašniekiem un SIA „Rīgas Austrumu Klīniskā universitātes slimnīca”, reģistrācijas Nr.40003951628. Nomas līguma termiņš līdz 2025.gada 31.decembrim.

Zemesgabala nomas maksa tiek noteikta 6 % (seši) apmērā no Zemesgabala kadastrālās vērtības gadā. Nomniekam ir tiesības uz jaunu kapitālu apbūvi saņemot ar Izmotātāja piekrišanu, nodot zemesgabala Lietošanas tiesības trešajām personām, ar Izmotātāja rakstisku piekrišanu.

Ņemot vērā, ka plānota zemesgabala atsavināšana par labu apbūves īpašniekam. Apbūvētas zemes tirgus (patiesās) vērtības noteikšana nepieciešama darījuma cenas fiksēšanai. Noslēgtais nomas līgums starp apbūves un zemes īpašniekiem netiek analizēts, aprēķinā netiek ņemts vērā.

Zemes vienības raksturojums

Kadastra apzīmējums:	01001222117
Platība:	47185m ² Saskaņā ar Kadastra datiem, zemesgabala sadalījums pa lietošanas veidiem: Zemes zem ēkām platība: 4.7185ha.
Kadastrālā vērtība (EUR)	447111
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR) izmantošanai no 2025.gada:	229319
Lietošanas mērķis:	Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve
Atļautā izmantošana	Saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu, novērtējamais objekts atrodas Publiskās apbūves teritorijā (P) Saskaņā ar izstrādes stadijā esošo teritorijas plānojumu līdz 2030. gadam, novērtējamais objekts atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā JC2.
Esošais izmantošanas veids	Uz zemesgabala atrodas Slimnīcas ēka, ar tai pieguļošo teritoriju – laukumiem, piebraucamiem ceļiem.
Inženierkomunikācijas:	
Elektroapgāde	Pieejams pieslēgums centrāliem tīkliem, caur citām teritorijām
Gāze	Centralizētie tīkli izvietoti uz ielas un blakus teritorijās
Ūdensapgāde	Pieejams pieslēgums centrāliem tīkliem no ielas un caur citām teritorijām
Kanalizācija	Pieejams pieslēgums centrāliem tīkliem no ielas un caur citām teritorijām
Zemesgabala raksturojums:	
Reljefs	līdzens
Forma	Regulārs izstiepts daudzstūris
Grunts apstākļi	Nav informācijas. Zemesgabalā nav konstatēti virsūdeņi.
Apzaļumojums	Zemesgabalā kopts zālājs, koku un krūmu stādījumi.
Nožogojums:	Atsevišķi zemesgabals nav nožogots.
Apkārtnes uzlabojumi	
Piebraucamie ceļi/ielas	Ar autotransportu pa Hipokrāta ielu, ar asfalta segumu (2 joslu ceļš) vai vietējas nozīmes ceļu - no Juglas ielas (2 joslu ceļš). Piebraucamais ceļš no Hipokrāta ielas līdz Juglas ielai izvietots uz dažādām personām piederošiem zemesgabaliem, lietošanas apstākļi nav definēti. Pievedceļam ielas statuss definēts Rīgas pilsētas izstrādē/apstiprināšanā esošajā teritorijas plānojumā.
Ietves	Pie objekta ir
Ielu apgaismojums	Pie objekta ir
Papildus piezīmes par zemes vienību:	
<p>Uz zemes vienības izvietotas:</p> <p>Onkoloģiskā klīniskā slimnīca - kadastra apzīmējums 01001222006001 un Aptiekas loģistikas centrs un stacionārus savienojosa pāreja – kadastra apzīmējums 01001222078032.</p> <p>Teritorijā ap ēkām ir izbūvēti laukumi, kas tiek izmantoti automašīnu novietošanai Zemesgabalā pie Hipokrāta ielas ir izveidota publiska autostāvvietā 146 vietām (tajā skaitā personām ar īpašām vajadzībām un operatīvajam transportam), ēkas pagalma daļā ir iespējas novietot transportu ēkas apsaimniekotājiem, atsevišķiem darbiniekiem (kopskaitā līdz 50 vienībām). Teritorijas izmantošanas intensitāte – vidēja.</p> <p>Kadastrā definētie zemes vienības Lietošanas mērķi:</p> <p>Komerccdarbības objektu apbūve 0.9754 ha;</p> <p>Atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas 0.7201 ha;</p> <p>Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve 1.6225ha.</p> <p>Teritorija kopumā tiek kopta un uzturēta.</p>	

Uz zemes esošās apbūves identifikācija

Uz zemes vienības ir izvietotas Onkoloģiskā klīniskā slimnīca, kadastra apzīmējums 01001222006001, īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļā nr. 100000450614, īpašuma kadastra nr. 01006220010, īpašnieks Latvijas Republikas Veselības ministrija, reģ.nr. 90001474921 un Aptiekas loģistikas centrs un stacionārus savienošā pāreja – kadastra apzīmējums 01001222078032, īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļā nr. 100000013424, īpašuma kadastra nr. 01001222078, īpašnieks Latvijas Republikas Veselības ministrija, reģ.nr. 90001474921

Ēku parametri, atbilstoši kadastra informācijas sistēmas datiem:

Nosaukums	Onkoloģiskā klīniskā slimnīca	Aptiekas loģistikas centrs un stacionārus savienošā pāreja
Adrese	Hipokrāta iela 4, Rīga	Hipokrāta iela 2, Rīga
Kadastra apzīmējums	01001222006001	01001222078032
Stāvu skaits	10 un pagrabs	3 un pagrabs
Celšanas gads	1985.g.	1981.g. 2022.
Kopējā platība, m ²	36754	Ēkā notiek rekonstrukcijas darbi, ēka tikai daļēji saistīta ar novērtējamo zemes vienību, pamatā izvietota uz blakus esošās zemes vienības
Būvtilpums, m ³	155306.0	
Apbūves laukums, m ²	13772.6	

Konstruktīvais risinājums:

Pamati	Dzelzsbetona pāļi, Dzelzsbetona bloki	
Sienas	Māla ķieģeļi, Gāzbetona paneļi	
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi	
Jumts	Ruberoīds	

Apskates brīdī apbūve tika izmantota pēc nozīmes.

Kadastrā kā ar zemes vienību funkcionālī saistītās būves reģistrēti - Gājēju ceļi, ar kad.apz. 01001222117001, īpašnieki, kadastrā norādīts - īpašumtiesības nav reģistrētas.

Teritorija ap būvēm labiekārtota asfaltēti/bruģēti piebraucamie, gājēju ceļi, laukumi, ierīkotas barjeras. Kājām gājējiem teritorija brīvi pieejama, kopēja ar blakus esošo slimnīcas teritorijām.

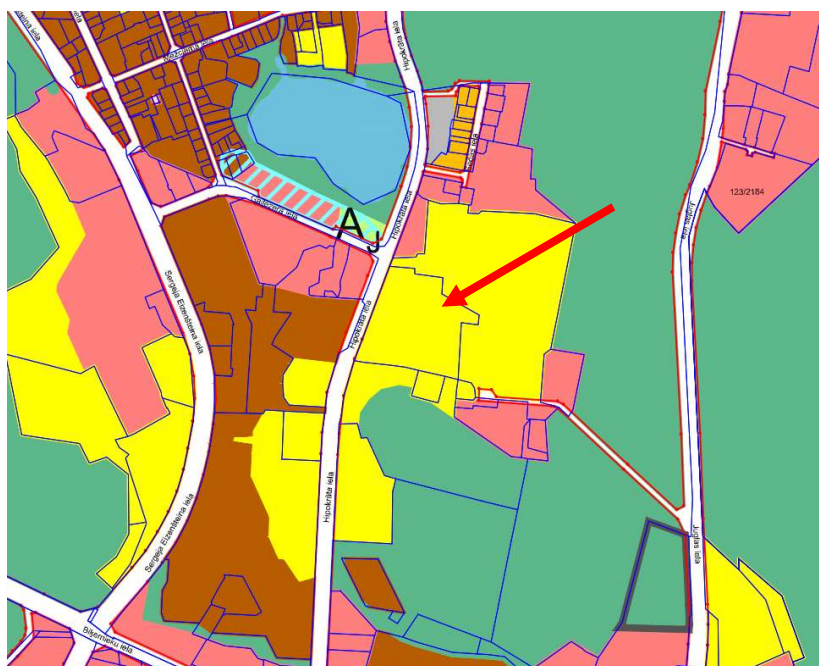
Zemes vienības shēma





Novietojuma shēma saskaņā ar VZD Kadastra datiem

Saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu:



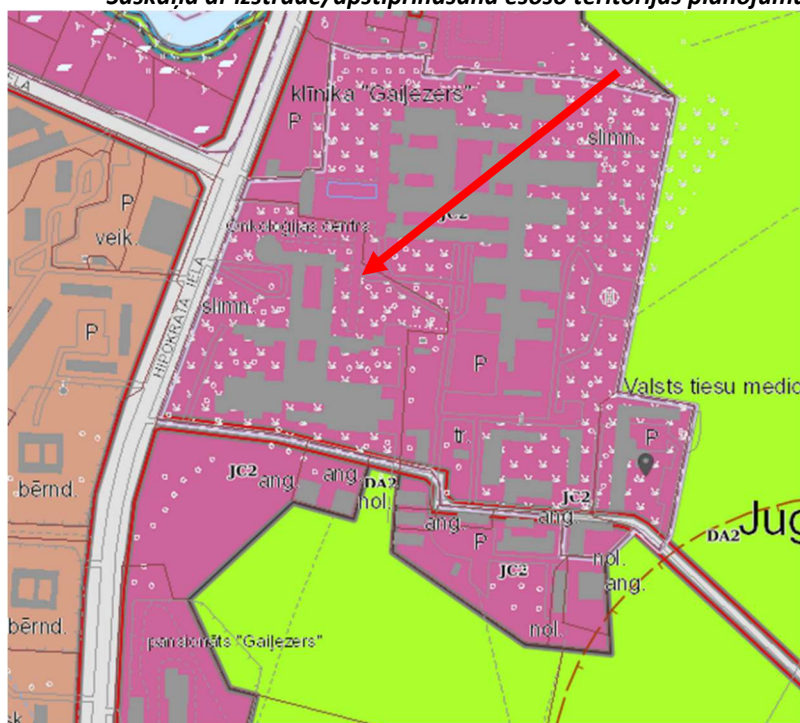
APZĪMĒJUMI

- Savrupmāju apbūves teritorija (S_{Dz})
- Dzīvojamās apbūves teritorija (Dz)
- Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J)
- Jauktas apbūves ar ražošanas un komercdarbības funkciju teritorija (J_R)
- Centru apbūves teritorija (C)
- Publiskās apbūves teritorija (P)
- Ražošanas un komercdarbības apbūves teritorija (R)
- Tehniskās apbūves teritorija (T)
- Apstādījumu un dabas teritorija (A)
- Apbūves teritorija ar apstādījumiem
- A_{Dz} dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem
- A_J jauktas apbūves teritorija ar apstādījumiem
- A_P publiskās apbūves teritorija ar apstādījumiem
- A_S sporta un rekreācijas apbūves teritorija ar apstādījumiem
- Kapi - esošie / projektējamie

Zemesgabala atļautā (plānotā) izmantošana saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu

Saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu, īpašums atrodas Publiskās apbūves teritorijā (P).

Saskaņā ar izstrādē/apstiprināšanā esošo teritorijas plānojumu:



FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1, DzS2, DzS3)
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1, DzM2, DzM3, DzM4)
- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD1, DzD2)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC1 - JC8)
- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR1, TR2, TR3)
- Tehniskās apbūves teritorija (TA1, TA2)
- Dabas un apstādījumu teritorija (DA1, DA2, DA3, DA4)
- Ūdeņu teritorija (Ū1, Ū2, Ū3)

Zemesgabala atļautā (plānotā) izmantošana saskaņā ar izstrādes stadijā esošo teritorijas plānojumu

Saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojuma līdz 2030. gadam izstrādē esošo pēdējo versiju, Funkcionālo zonējumu, īpašums atrodas Jaukta centra apbūves teritorijā (JC2).

Izkopējums no apbūves noteikumiem:

4.5.2. Jauktas centra apbūves teritorija (JC2)

4.5.2.1. Pamatinformācija

672. Jauktas centra apbūves teritorija (JC2) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā plānots plašs jauktas izmantošanas spektrs vai ko izmanto vai plānots attīstīt kā apkaimes centru. Šajās teritorijās primāri nodrošina mājokļa un publiskām funkcijām nepieciešamo pilsētvides kvalitāti. Ražošanas funkcijas ir ierobežotas.

4.5.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- 673. Savrupmāju apbūve (11001).
- 674. Rindu māju apbūve (11005).
- 675. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).
- 676. Biroju ēku apbūve (12001).
- 677. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izņemot atklāta tipa pašapkalpošanās automazgātavas. Degvielas uzpildes stacijas un transportlīdzekļu apkopes uzņēmumus atļauts izvietot zemes vienībās, kurām ir piekļuve (tiešs pieslēgums) C vai D kategorijas ielai vai B kategorijas ielas vietējās satiksmes kustības joslai.
- 678. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
- 679. Kultūras iestāžu apbūve (12004).
- 680. Sporta būvju apbūve (12005).
- 681. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): aizsardzības un drošības iestāžu apbūve. Brīvības atņemšanas iestādes, aizsardzības spēku kazarmas un citas valsts aizsardzības un drošības iestādes un to funkciju īstenošanai nepieciešamās ēkas un būves – veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
- 682. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
- 683. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
- 684. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
- 685. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): veterinārās prakses; veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu – cita dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve.
- 686. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): reliģisko organizāciju ēku apbūve, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
- 687. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

4.5.2.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

- 688. Viegglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001): ar vieglās rūpniecības uzņēmumiem saistīta apbūve: 1. kategorijas vieglās rūpniecības uzņēmumi atbilstoši šo noteikumu 10. pielikuma 1. tabulā ietvertajiem darbību veidiem, noliktavu apbūve, izņemot noliktavas, kuras ietvertas šo noteikumu 10. pielikuma 2. tabulā un 11. pielikumā. Aizliegti objekti, kuri pēc uzglabājamo vielu kvalificējošiem daudzumiem atbilst paaugstinātas bīstamības objekta kritērijiem.
- 689. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): stāvparki un termināļi, ja no zemes vienības ir piekļuve (tiešs pieslēgums) C vai D kategorijas ielai vai B kategorijas ielas vietējās satiksmes kustības joslai. Autotransporta apkopes objektus, stāvparkus un termināļus atļauts izvietot, veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu un izvietojot objektu ne tuvāk par 25 m no esošas dzīvojamās ēkas.

Izkopējums no apbūves noteikumiem:

4.5.2.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
690.	Savrupmāju apbūve	62	30	65		līdz 3	65
691.	Rindu māju apbūve	62	65	līdz 220		līdz 3	40
692.	Daudzdzīvokļu māju apbūve	62	65	līdz 220		līdz 6	40
693.	Biroju ēku apbūve	62	65	līdz 220		līdz 6	10
694.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	62	65	līdz 220		līdz 6	10
695.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	62	65	līdz 220		līdz 6	10
696.	Kultūras iestāžu apbūve	62	65	līdz 220		līdz 6	10
697.	Sporta būvju apbūve	62	65	līdz 220		līdz 6	10
698.	Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve	62	65	līdz 220		līdz 6	10

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
699.	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	62	65	līdz 220 67		līdz 6	10 68
700.	Veselības aizsardzības iestāžu apbūve	62	65	līdz 220		līdz 6	10
701.	Sociālās aprūpes iestāžu apbūve	62	65	līdz 220		līdz 6	10
702.	Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve	62	65	līdz 220		līdz 6	10
703.	Reliģisko organizāciju ēku apbūve	62	65	līdz 220		līdz 6	10
704.	Labiekārtota ārtelpa	62	65	65		64	65
705.	Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve	62	65	līdz 280		līdz 6 63	10
706.	Transporta apkalpojošā infrastruktūra	62	65	līdz 280		līdz 6	10

63. Rūpniecības ēkām, noliktavām u.tml. būvēm, atbilstoši tehnoloģiskajai specifikai.

64. Parkos, skvēros u.c. labiekārtotās teritorijās – 6 m (izņemot skatu torņus u.tml. konstrukcijas).

65. Nenosaka.

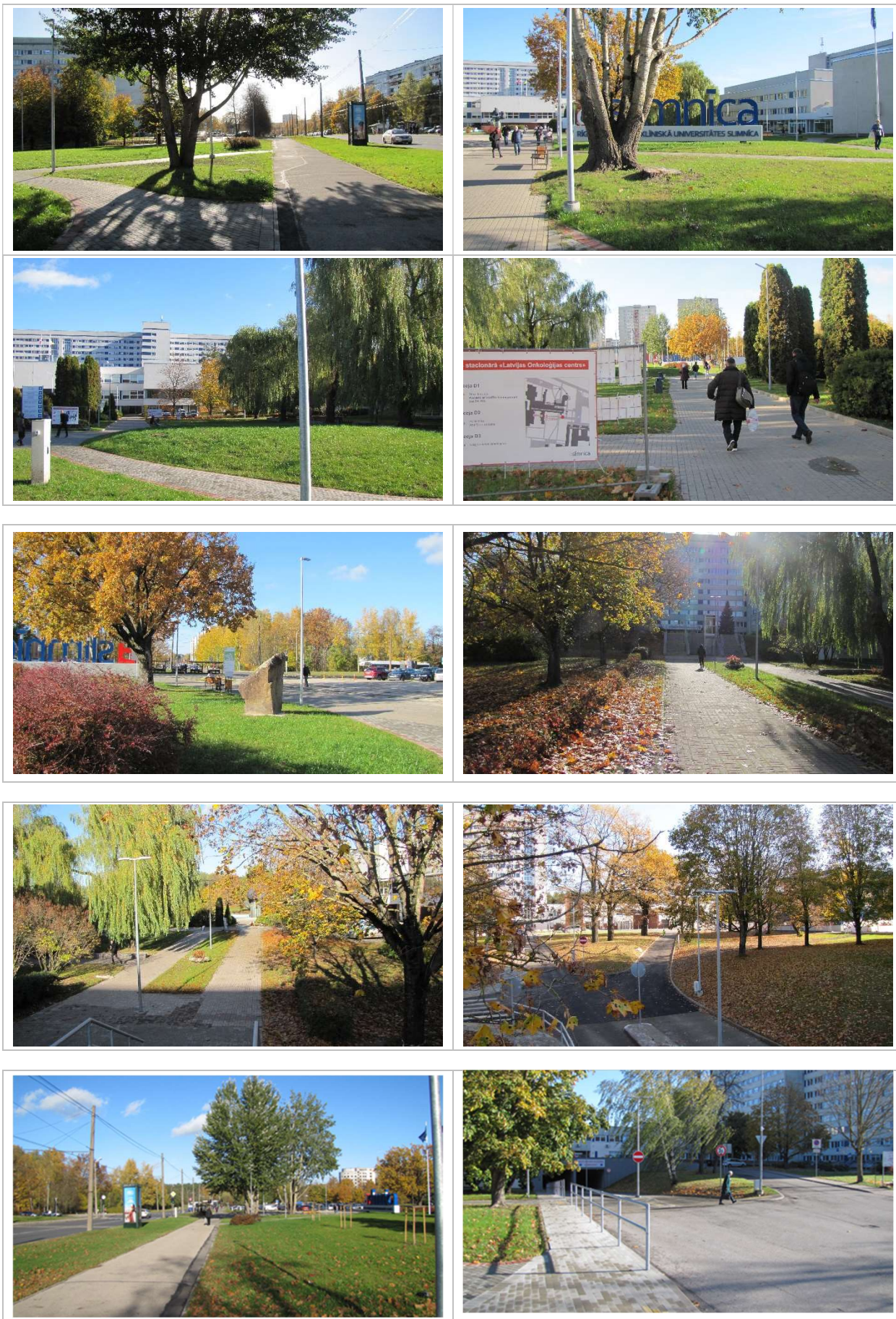
66. Parkos, skvēros u.c. labiekārtotās teritorijās – 3%.

67. Pirmsskolas izglītības iestāžu apbūvē – 70%.

68. Pirmsskolas izglītības iestāžu apbūvē – vienāda ar stāvu platību.

69. Nosaka, ievērojot šo noteikumu 2.5. apakšnodalās nosacījumus.

Foto fiksācija





Vērtības aprēķins

Tirgus vērtības definīcija

Tirgus vērtība - aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401:2013, p.2.1.11)

Patiesās vērtības definīcija

Patiesā vērtība ir aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses (LVS 401:2013, 3.15.1.punkts).

Labākā un efektīvākā izmantošana

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu (Latvijas Standarts LVS401:2013, p.3.12.4)

Vērtējamā objekta labākais un efektīvākais izmantošanas veids netiek analizēts, taču ņemot vērā apbūves veidu, izmantošanas nosacījumus, teritorijas plānojumā atļauto (plānoto) izmantošanu, esošais izmantošanas veids – uz zemes esošās apbūves uzturēšanai, tiek uzskatīts par labāko un efektīvāko.

Vērtējums ir veikts atbilstoši Patiesās vērtības definīcijai, kas paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā.

Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Informācija par vērtējamo nekustamo īpašumu no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas.
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla **Kadastrs.lv**.
- Zemes nomas līgums

Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Izmaksu pieeja.
- Ieņēmumu pieeja.
- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts uz ekonomikas principa balstīts vērtības indikators, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamas identiskas lietderības aktīva vai nu iegādes vai izveides izmaksas. Nekustamā īpašuma gadījumā tās būtu izmaksas, kas nepieciešamas, lai iegādātos līdzvērtīgu zemi un uzceltu līdzvērtīgu jaunu apbūvi.

Zemes vērtības aprēķins

Parasti zemesgabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar salīdzināmo darījumu pieeju.

Zemesgabalu salīdzināšanas gaitā parasti tiek izvērtēti sekojoši salīdzināmo objektu vērtību ietekmējoši faktori:

- Darījuma noslēgšanas laiks.
Faktors atspoguļo cenu dinamiku laika periodā pēc salīdzināmā darījuma slēgšanas brīža.
- Atrašanās vieta.
Korekcija atkarībā no īpašuma novietojuma, izvērtējot apkārtnes apbūves kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajām pilsētas automaģistrālēm, izvietojuma kvartālā, u.c.
- Inženierkomunikāciju nodrošinājums.
Korekcija atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām.
- Zemesgabala platība.

Izvēlēto salīdzināmo objektu viena kvadrātmetra cena tiek koriģēta, ievērojot zemesgabala platību. Ievērojami palielinoties zemes platībai, kritas platības vienības cena.

- Zemesgabala forma.
Korekcija, ievērojot zemesgabala konfigurāciju, kas nodrošina objekta efektīgu apsaimniekošanu.
- Zemesgabala apgrūtinājumi.
Korekcija, ievērojot zemesgabala apgrūtinājumus, kas samazina objekta pievilcību pircēju acīs un sašaurina potenciālo pircēju loku.

Apbūves vērtības aprēķins

Ar šo pieeju aprēķinātā vērtība raksturo naudas summu, kāda būtu nepieciešama, lai iegādātos līdzvērtīgu zemesgabalu un uzbūvētu līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku, celtniecības izmaksas koriģējot ar koeficientiem, kas raksturo ēkas vērtības zudumu fiziskās nolietojšanās, funkcionālā pielietojuma ierobežojumu un reģiona ekonomiskās situācijas iespaidā.

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslogdes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Par iemeslu fiziskajam nolietojumam ir nodilums un sabrukšana, korozija, plaisas, kā arī ēkas konstruktīvo elementu struktūras izmaiņas. Lai noteiktu visas ēkas fizisko nolietojumu, tiek noteikts atsevišķu konstrukcijas elementu nolietojums, un, atkarībā no to īpatsvara ēkā, noteikts kopējais ēkas fiziskais nolietojums.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).

Šis vērtības zudums var būt saistīts tikai ar pašu īpašumu – neatbilstība patreizējam priekšstatam par arhitektonisko risinājumu, racionālu telpu plānojumu un interjeru (neatkarīgi no izmantošanas mērķa), neracionālas iekšējās komunikācijas, racionālai izmantošanai neatbilstošs konstruktīvais risinājums u.t.t.

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas kopš celtniecības brīža (mainījusies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma izmantošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

Ja apbūve un zemesgabals tiek vērtēti kā vienots īpašums, aprēķinātajai apbūves vērtībai tiek pieskaitīta zemesgabala tirgus vērtība. Zemes tirgus vērtības aprēķina metodika apskatīta zemāk.

Apbūves izmaksu vērtība tiek noteikta, aprēķinot jaunas ēkas aizvietošanas vērtību, tas ir nosakot pēc lietošanas veida līdzvērtīgas ēkas būvizmaksas, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietotajiem materiāliem. Būvizmaksu cenas tiek noteiktas, izmantojot celtniecības katalogos, rokasgrāmatās un datu bāzēs atrodamo informāciju, kā arī būvfirmu celtniecības izmaksu aprēķinus.

Tirgus pieeja

Ar šo pieeju tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo vērtējamo īpašumu salīdzinājumā ar līdzvērtīgiem īpašumiem, par kuriem ir zināma to tirgus vērtība (ir pieejama ticama, vislabāk dokumentāli apstiprināta informācija par darījumiem ar šiem īpašumiem).

Pārdotie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījumu cenu ietekmējošo faktoru analīzi.

Koriģējošo koeficientu nosaka, salīdzinot faktorus, kas ietekmē vērtējamā īpašuma vienības cenu. Parasti par vienību tiek uzskatīta platības vienība – zemes vai apbūves 1 m.

Koeficients raksturo konkrētā faktora atšķirību salīdzināmajam un vērtējamajam objektam. Tas ir lielāks par 0 (jeb pozitīvs), ja, pēc vērtētāju slēdziena, vērtējamā objekta īpašības konkrētajā jomā ir labākas kā salīdzināmajam objektam, negatīvs pretējā gadījumā un 0, ja šīs īpašības praktiski neatšķiras.

Vērtēšanas praksē nosacīti tiek noteiktas deviņas vērtību ietekmējošo faktoru grupas:

- Īpašumtiesību salīdzinājums.
- Finansējuma nosacījumi.
- Darījuma nosacījumi.
- Tirgus dinamika (pēc darījuma pagājušais laiks).
- Atrašanās vieta.
- Tehniskais stāvoklis.
- Ekonomiskās īpašības.
- Izmantošanas iespējas.
- Citi apstākļi.

Katrā konkrētā gadījumā atkarībā no izvēlētajiem salīdzināmajiem īpašumiem tiek formulēti konkrēti īpašumu atšķirības raksturojoši korekcijas koeficienti.

Ieņēmumu pieeja

Ar šo pieeju aprēķinātā vērtība raksturo investora priekšstatu par objektu kā ienākumu avotu.

Pastāv tieša saistība starp investīciju apjomu un ienākumiem, kas tiks gūti nākotnē, komerciāli izmantojot šo īpašumu. Var teikt, ka, pērkot nekustamā īpašuma objektu, tiek pirktas tiesības uz nākotnē gūstamajiem ienākumiem, ko dos šis objekts. Pieejas būtība ir aprēķināt šo nākotnē gūstamo ienākumu šodienas vērtību.

Ja īpašums dod stabilus ienākumus jau vērtēšanas brīdī un nav paredzamas ar tirgus konjunktūru vai restrukturizāciju saistītas ienākumu svārstības, aprēķinam tiek izmantota peļņas kapitalizācijas metode.

Ja paredzama objekta rekonstrukcija vai darbības restrukturizācija, kā ietekmē objekta ekspluatācijas periodā ir paredzētas ieņēmumu plūsmas svārstības, aprēķinam tiek izmantota naudas plūsmas diskonta metode.

Zemes vērtēšanā ar ieņēmumu pieeju nosakāma tieši, ņemot vērā nomas ieņēmumus vai arī izmantojot atlikuma principu.

Zemes atlikuma (vai vienkārši, - atlikuma) princips paredz, ka zemes vērtības pamatā ir tās atlikusī produktivitāte. Lai izprastu šo nosacījumu, nepieciešams atzīt, ka jebkura saimnieciska darbošanās prasa četrus ražošanas sastāvdaļus – kapitālu, darbu, vadības un zemes – esamību.

Zeme ir galvenais faktors, kurš nodrošina platības, telpas un resursus, kas nepieciešami jebkurā pakalpojumu sniegšanas vai ražošanas darbā. Kapitāls – tie ir naudas līdzekļi, kas tiek ieguldīti pamatlīdzekļu un apgrozības līdzekļu atražošanā. Ražošanas vadība ietver sevī zināšanas, spējas uzņemties risku un prasmi vadīt uzņēmējdarbību un personālu. Veiksmīga vadīšana ļauj optimizēt ražošanu un gūt maksimālo peļņu. Katras ražošanas sastāvdaļas izmaksas ir jāsedz no uzņēmējdarbības ienākumiem. Tā kā visa pasākuma pamats ir zeme, bet pārējās ražošanas sastāvdaļas tiek tai piesaistītas, pirmkārt tiek apmaksāts darbs, kapitāls un vadība, bet ienākumu pārpalikums ir attiecināms uz zemi kā tās vērtības indikatoru.

Izvēlētās pieejas

Vērtētāja darba sākotnējais darba uzdevums bija noteikt zemesgabala tirgus vērtību. Tā kā uz zemesgabala atrodas zemes īpašniekam nepiederoša apbūve – Veselības aprūpes iestāžu ēka - slimnīca, secināts, ka vērtējamā zemesgabala atsavināšanas gadījumā galvenā ieinteresētā puse zemes iegādei ir uz zemes esošās apbūves īpašnieki, atsavināšanas darījums notiek starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses un darījumā ir pazīmes, kas norāda uz īpašas vērtības elementu, interešu apvienošanas rezultātā. Tādējādi secināms, ka darījums notiek starp divām ieinteresētām pusēm un darījumu ietekmē arī netirgus apsvērumi. Tādēļ tiek noteikta patiesā vērtība, aprēķins ir veicams atbilstoši Patiesās vērtības definīcijai, kas paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā.

Novērtējot šo objektu, pielietota Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, salīdzinot Objektu tieši ar pārdotiem apbūvētiem zemesgabaliem Rīgas pilsētā.

Izmaksu pieeja netiek izmantota.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota, jo piespiedu zemes nomas gadījumi (dalītu īpašuma tiesību gadījumos), pašreizējā tirgus situācijā Rīgā, ir ļoti dažādi, kā arī to ierobežo pārejas posms, ko nosaka grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību", uz ar citiem īpašniekiem piederošu apbūvi apgrūtinātiem zemesgabaliem ir attiecināmas zemes likumiskās lietošanas tiesību (nomas) maksa 4% no zemesgabala kadastrālās vērtības gadā, kas uzskatāma par maksimālo labumu (ienesīgumu), ko varētu gūt zemes īpašnieki no to īpašumtiesībām uz šiem nekustamajiem īpašumiem. Ņemot vērā, ka konkrētajā gadījumā, zemesgabala kadastrālās vērtība ir noteikta pie definētiem lietošanas mērķiem (Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve, Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve, Komerccarbības objektu apbūve), ar minimāliem zemesgabala aprobežojumiem (aizsargjoslām un citiem zemesgabala aprobežojumiem), kā arī pastāvot neskaidrībai par kadastrālās vērtības izmaiņām tad rezultāts ar šo pieeju neatspoguļo tipiska tirgus dalībnieku motivāciju un rīcību.

Kā arī, ņemot vērā, ka uz zemes vienības ir izvietots specializēts īpašums - slimnīca, kur informācija par apbūves saimniecisko darbību - ģenerētajiem ienākumiem un saimnieciskajiem izdevumiem neatspoguļotu objektīvu situāciju, tirgus vērtības noteikšanai nevar tikt pielietota zemes atlikuma metode.

Tirgus situācijas raksturojums

Zemesgabalu tirgus aktivitātes un cenas lielā mērā ietekmē pieprasījums pēc dažāda pielietojuma platībām, tajā skaitā dzīvojamām un darījuma iestāžu telpām. Pēdējā laikā izteikti aktīvs ir mājokļu telpu tirgus.

Kopumā izvērtējot komerciālai, vai daudzdzīvokļu apbūvei izmantojamu zemesgabalu tirgu var secināt, ka kvalitatīvu īpašumu piedāvājums ir visai neliels. Mikrorajonos ir pieejams plašs zemesgabalu piedāvājums, tomēr liela daļa no tiem tirgū tiek eksponēti jau vairāk kā gadu. Īpašumi, kas robežojas ar intensīvas satiksmes ielām ir ievērojami dārgāki par zemesgabaliem iekškvartālos, vai šķērsielās. Neskaitot atrašanas vietu, lielu ietekmi uz zemesgabala cenu veido attīstīšanas iespējas, pieejamās komunikācijas, kā arī gājēju un satiksmes plūsmas intensitāte gar objektu. Īpaši augstas cenas ir zemesgabaliem, kas robežojas ar intensīvas satiksmes ielām un pateicoties tam piemērotas tirdzniecības vai pakalpojumu iestāžu apbūvei, pie nosacījuma, ka izveidota tieša iebrauktuve no galvenās ielas. Šo zemesgabalu cenas pārsniedz pat 200 EUR/m². Zemesgabali, kas izmantojami daudzdzīvokļu māju celtniecībai ir ievērojami lētāki par komerciālai apbūvei paredzētiem īpašumiem, to vidējā cena ir 40 līdz 80 EUR/m², savukārt industriāla rakstura apbūvei vidējā zemesgabala cena ir robežas no 10EUR/m² līdz 70 EUR/m². Ņemot vērā brīvu un kvalitatīvu Zemesgabalu trūkumu labākajās vietās, zemesgabali tiek iegādāti ar uz tā esošu un īpašuma sastāvā ietilpstošu apbūvi, bet uzreiz pēc īpašuma iegādes tiek uzsākta esošās apbūves demontāža. Šāda situācija notiek gadījumos, kas esošā apbūve sliktā stāvokļa, nepiemērotā apjoma vai plānojuma dēļ neatbilst zemesgabala labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, bet zemesgabala atrašanās vieta un citi parametri ir izdevīga kāda konkrēta projekta realizācijai. Īpašumu ar nojaucamu apbūvi cenas ir salīdzināmas ar konkrētā rajonā pastāvošu, neapbūvētu zemesgabalu cenu līmeni.

Privātās apbūves zemēm pieprasītākajās vietās ar labu atrašanās vietu un sakārtotu infrastruktūru zemes cenas pat nedaudz ir pieaugušas, savukārt Rīgas nomales vietās ar zemu pieprasījumu, zemēm ar lielām platībām, sliktu konfigurāciju, komunikāciju trūkumu un apgrūtinājumiem zemesgabalu cenas ir nedaudz samazinājušās. Augstāks pieprasījums pēc apbūvei paredzētiem zemesgabaliem ir vietās ar izveidotām inženierkomunikācijām vai arī to tuvumā, labām zemesgabala izmantošanas iespējām, piebraucamo ceļu tuvumā.

Kvalitatīvu zemesgabalu piedāvājums tirgū ir visai ierobežots un prasītās cenas bieži vien ir finansiāli nepamatotas, jeb ievērojami augstākas par darījumu cenām līdzīgiem īpašumiem. Zemesgabalu ģeogrāfiskais izvietojums vēl nav noteicošais faktors, liela nozīme ir piebraukšanas iespējām un inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai, apkārtne esošo objektu kvalitātei un struktūrai, sarkano līniju esamībai un citiem apgrūtinājumiem, kā arī zemes platības un konfigurācijas atbilstībai konkrēta projekta vajadzībām. Zemesgabali ar ierobežotām attīstīšanas iespējām ir ievērojami lētāki un tirgū piedāvājas ilgāku laiku.

Rīgas mikrorajonos privātmāju apbūves zemesgabalu, platībā līdz 2000 kvadrātmetri, pēdējo gadu vidējās darījumu cenas ir diapazonā no 15-80 eiro par vienu kvadrātmētru. Pilsētas nomalēs, mazattīstītās teritorijās, atkarībā no komunikāciju pieejamības un piebraucamā ceļa kvalitātes, šādu zemesgabalu cenas ir 10-30 eiro par vienu kvadrātmētru, bet dārgākajās vietās – Mežaparkā un Ķīpsalā šādu zemesgabalu cenas sasniedza 150-200 eiro par vienu kvadrātmētru.

Lielākai daļai publiskajā piedāvājumā esošiem objektiem piedāvājuma cenas neatbilst šodienas tirgus cenu līmenim.

Zemesgabali, novērtējamam objektam tuvākajā apkārtnē ir pārdoti cenu robežās no 9 – 150 EUR/m², tajā skaitā privātai apbūvei cenu robežās no 18 – 52 EUR/m², komercobjektiem/daudzdzīvokļu mājām - cenu robežās no 14 – 150 EUR/m². Cenas apjoms galvenokārt ir atkarīgs no iespējamās apbūves iespējām jeb potenciāla, apbūves gabala platības, infrastruktūras, atrašanās vietas un komunikāciju pieejamības.

Pieprasījums pēc kvalitatīviem zemesgabaliem ir un tiek prognozēts, ka tā būs arī turpmāk. Pircēji tos lielākoties iegādājas savām vajadzībām, mazāk zemesgabali tiek iegādāti spekulatīvajos nolūkos.

Analizējot notikušos darījumus ar zemesgabaliem, kas apgrūtināti ar zemes īpašniekam nepiederošu apbūvi, konstatēts, ka pēdējo četru gadu laikā šādi zemesgabali 1284 - 33180m² platībā ir pārdoti par cenām 4.4 EUR /m² – 140 EUR /m².

Populārā sludinājumu portālā SS.lv vērtēšanas brīdī Rīgas pilsētā ir fiksēti trīs ar zemes īpašniekam nepiederošu apbūvi apgrūtinātu zemesgabalu piedāvājumi - Zāles iela 48, Rīga, zeme zem daudzdzīvokļu mājām, 2781m² platībā, tiek piedāvāta par 50000EUR jeb 23.81EUR/m², Aviācijas iela 11, Rīga, zeme zem daudzdzīvokļu mājām, 2356m² platībā, tiek piedāvāta par 45000EUR jeb 19.1EUR/m², Rūpniecības iela 8, zeme zem bibliotēkas ēkas, 2381m² platībā, tiek piedāvāta par 399800EUR jeb 167.91EUR/m².

Analizējot zemesgrāmatā reģistrētos darījumus ar zemi redzams, ka daudzi darījumi veikti ar apbūvētiem zemesgabaliem (uz kuriem atrodas citai personai piederoša apbūve), pa to domājamām daļām. Gandrīz visos gadījumos zemi pirkusi apbūves īpašnieki ar mērķi sakārtot īpašuma tiesības. Visu zemesgabalu parasti iegādājas dzīvokļu īpašnieku dibinātas biedrības, kas ir mazākumā, bet domājamās daļās zemi atpērk atsevišķu dzīvokļu īpašnieki. Darījumu cenas ir būtiski atšķirīgas, dažos gadījumos atšķiras pat viena zemesgabala domājamo daļu cenas dažādos darījumos. Darījumos cenu līmenis par 1 m² ir zemāks par neapbūvētu zemesgabalu tirgus cenu līmeni, cenu amplitūda ir liela.

Tirgus aktivitāte, apbūvētas zemes segmentā, Rīgas pilsētā ir neliela, darījumi notiek salīdzinoši reti, kā arī darījumu cenu amplitūda ir liela. Salīdzinot apbūvētas zemes cenu līmeni ar brīvu zemesgabalu tirgus cenu līmeni, secināms, ka Rīgas pilsētas centrālā daļā apbūvētu zemesgabalu tirgus cenu līmenis var būt 2 – 3 reizes zemāks nekā brīvu zemesgabalu tirgus cenu līmenis. Iespējams, ka tas bija izskaidrojams ar pēdējos gados esošo neskaidrību par apbūvētas zemes izmantošanas iespējām, tai skaitā piespiedu nomas maksas ierobežošanu, nekustamā īpašuma nodokļa maksājuma iekļaušanu zemes piespiedu nomas maksā, neskaidrību ar kopīpašuma izbeigšanu, kā arī prognozēto kadastrālo vērtību palielinājumu. Visi šie pasākumi mazināja apbūvētas zemes kā ieguldījuma vai ienākumu nesoša aktīva vērtību.

Analizējot darījumus, kuri notiek ar dzīvokļu telpām (dzīvokļiem) un tām piesaistītām zemesgabala domājamām daļām, kas reģistrētas atsevišķos zemesgrāmatu nodalījumos, jāsecina ka šo saistīto darījumu ietvaros norādītās zemesgabalu domājamo daļu cenu līmenis ir vēl plašākā amplitūdā un var svārstīties pat no 1.0 eiro līdz 250 eiro par m², pie dzīvokļa telpām piesaistīto zemesgabala domājamo daļu cenu līmenim svārstoties no 50 eiro līdz 10 000 eiro robežās

Ja daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ir pilnībā sadalīta dzīvokļu īpašumos, tad šādu zemesgabalu atsavināšanu regulē Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums. Saskaņā ar Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma, kas pieņemts 25.11.2021. un stāties spēkā 01.01.2023., 7.pantu (2) dzīvokļu īpašnieki atsavināmo zemi izpērk par atsavināšanas cenu, kuru veido atsavināmajā zemē ietilpstošo zemes vienību un zemes vienību daļu kadastrālo vērtību summa. (3) Katrs dzīvokļa īpašnieks maksā atsavināšanas cenas daļu atbilstoši tā dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram. (4) Atsavināšanas cenas aprēķināšanai izmanto zemes vienībai un zemes vienības daļai Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto kadastrālo vērtību. Atsavināšanas cenas daļas aprēķināšanai izmanto Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētos datus par dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēru. Izvērtējot likuma nosacījumus, ir pamats uzskatīt, ka dzīvokļu īpašnieki saviem īpašumiem piekrītošās zemes vienības domājamās daļas neiegādāsies par augstāku cenu, kā to nosacītā kadastrālā vērtība.

Analizējot notikušos darījumus ar zemesgabaliem Rīgas pilsētā, kas aprūtināti ar zemes īpašniekam nepiederošu apbūvi (izņemot zemi zem daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām), un kuru platība ir lielāka par 5000m², konstatēts, ka pēdējo trīs gadu laikā ir notikuši, reģistrēti šādi darījumi:

Darījuma datums	Adrese	Zemes platība, m ²	Pārdevuma summa, EUR	Pārdevuma summa, EUR/m ²
01.06.2022	Andrejostas iela 17, Rīga	93 175	5 800 000	62.25
11.08.2016	Viestura prospekts 2, Rīga	184 683	2 668 000	14.45
08.2022.	Sergeja Eizenšteina ielā, Rīgā	177 265	8 192 004	46.21
28.05.2021	Augusta Deglava iela 46 k-2, Rīga	19 435	198 000	10.19
17.12.2020	Kārļa Ulmaņa gatve 1, Rīga	18 303	650 000	35.51
30.12.2021	Uriekstes iela 1, Rīga	16 986	525 000	30.91
18.12.2020	Kārļa Ulmaņa gatve 88A, Rīga	20 526	1 297 400	63.21
19.05.2020	Imantas 7. līnija 4, Rīga	7 784	172 300	22.14
11.11.2021	Stigu iela 4, Rīga	9 808	250 000	25.49
17.02.2022	Vadžu iela 34, Rīga	11 442	50 000	4.37
25.10.2021	Maskavas iela, Rīga	33 180	1 393 600	42.00
14.05.2019	Mazā Rencēnu iela, Rīga	13 422	522 493	38.93

Ieguldījumi apbūvētos zemesgabalos ir riskanti, jo veiktās likumdošanas izmaiņas saistībā ar zemes un apbūves dalītu īpašumu izbeigšanu un apvienošanu, nomas likmju noteikšanu, kā arī diskusijas par kadastrālās vērtības pārskatīšanu. Ieguldījumi šādos īpašumos ir ar augstu riska pakāpi.

Laikā, kopš 2020.gada marta, kad pasaulē ir pasludināta "globālā pandēmija", ir iestājies samērā liels saspringums un nenoteiktība, par iespējamo ekonomikas lejupslīdi, ko pastiprina Krievijas iebrukums Ukrainā, kurš ir būtiski mainījis politisko, kā arī ekonomisko situāciju pasaulē, kas ietekmēs arī Latvijas ekonomiku, un var ietekmēt nekustamo īpašumu tirgu.

Nekustamo īpašumu tirgus šobrīd ir piesardzīgs, taču nav apstājies. Nekustamo īpašumu pārdošana noris. Starptautiskās politiskās situācijas radīto izmaiņu sekas pašlaik nav novērotas uz pārdošanai piedāvātiem nekustamiem īpašumiem. Sekas sāk izjust attīstāmajiem un perspektīvajiem objektiem, kuru nākotnes potenciālu ietekmē būvmateriālu cenu kāpums un ierobežotā materiālu pieejamība. Potenciālie un esošie telpu nomnieki/īrnieki sākuši daudz rūpīgāk izvērtēt ēku energoefektivitāti un uzturēšanas aspektus. Līdz ar to šajā

strauji mainīgā situācijā, nav prognozējams vai izmaiņas būs īstermiņā vai ilgtermiņā un pastāv tirgus risks (nākotnes nezināmie), ka līdzšinējais līdzsvars varētu kardināli mainīties.

Saskaņā ar ekspertu viedokli - kādu vektoru uzņems ekonomikas attīstība, noteiks kara ilgums un mērogs. Kara ietekme uz enerģijas tirgiem, sarežģījumiem piegādēs un tā tālākās perspektīvas būs redzamas gada otrajā pusē, kad varēs arī precīzāk novērtēt ekonomikas attīstību. Pašlaik valda liela nenoteiktība.

Izmantotie avoti: SIA Eiroeksperts datu bāze un citi publiski pieejamie avoti.

Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- Augsts ekonomisko aktivitāšu rādītājs tuvākajā apkārtnē;
- funkcionāla konfigurācija;
- Pie zemesgabala pievadīti centralizēti inženiertīkli.

Negatīvie:

- apbūvēta zeme, apgrūtināta ar citiem īpašniekiem piederošu apbūvi;
- nekustamā īpašuma tirgū ir ierobežots pieprasījums pēc īpašumiem, darījumi notiek reti, šaurs ieinteresēto pircēju loks;
- grūti prognozējamas tirgus tendences.

Objekta vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

Zemesgabala vērtība tiek aprēķināta ar salīdzināmo darījumu pieeju, salīdzinot tieši ar apbūvētiem zemesgabaliem.

Analizējot tirgus datus par darījumiem ar zemesgabaliem, kas apgrūtināti ar citiem īpašniekiem piederošu apbūvi, kuru platība ir lielāka par 15000m², laika periodā no 2019. gada sākuma līdz 2022. gada vidum, secināms, ka darījumi ar apbūvētiem zemesgabaliem ārpus Rīgas pilsētas centra notikuši maz, tie ir ģeogrāfiski izklaidēti un lai arī tie ir apgrūtināti ar citiem īpašniekiem piederošu apbūvi, to izmantošanas iespējas ir gan savstarpēji atšķirīgas, gan atšķiras no vērtējamā objekta.

Par salīdzināmo vienību izvēlēta visa zemes vienības platība, nenodalot neapbūvēto daļu, tajā skaitā arī teritoriju ko izmanto autostāvvietām. Saskaņā ar apbūves noteikumiem minimālais transportlīdzekļu stāvvietu nodrošinājums pie veselības aizsardzības iestāžu apbūves ir uz katriem 100m² – 2 autonovietnes, konkrētā gadījumā, ņemot vērā ēkas apjomu tas būtu – 556 auto novietnes (ēkas kopējā platība 36754 m²- tehniskās telpas 8960m² / 100m² * 2). Zemesgabalā pie Hipokrāta ielas ir izveidota publiska autostāvvietā 146 vietām (tajā skaitā personām ar īpašām vajadzībām un operatīvajam transportam), ēkas pagalmā ir iespējas novietot transportu ēkas apsaimniekotājiem, atsevišķiem darbiniekiem (kopskaitā līdz 50 vienībām). Ņemot vērā apbūves veidu, tās izvietojumu, zemes vienībā ir nepietiekams auto novietņu skaits, un nav izdalāma teritorija ko varētu izmantot kā papildus autostāvvietu vai jaunas, atsevišķas apbūves izvietojumam.

Tirgus pieejā izvēlēti darījumi ar apgrūtinātiem (apbūvētiem) zemesgabaliem:

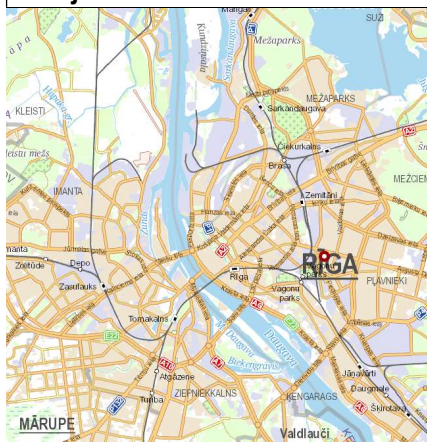
Nr.1: Kārļa Ulmaņa gatve 1, Rīga. Kadastra Nr.: 01000500127.

Īpašuma veids	Apbūvēts zemesgabals (izvietots biroju ēkas, noliktavas)
Atļautā izmantošana	Jauktas centra apbūves teritorija JC2
Apgrūtinājumi	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju, eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap virszemes siltumvadu, sadales iekārtu un siltuma punktu, eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi
Inženierkomunikācijas	Pieejamas
Piebraucamais ceļš	Asfalta seguma
Zemesgabala platība, m²	18 303
Darījuma summa, EUR	650 000
Darījuma datums	17.12.2020



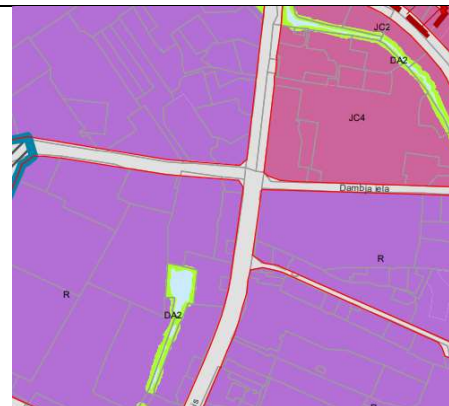
Nr.2: Augusta Deglava iela 46 k-2, Rīga. Kadastra Nr.: 01000711442.

Īpašuma veids	Apbūvēts zemesgabals (biroju ēkas daļa, noliktavas)
Atļautā izmantošana	Jauktas centra apbūves teritorija JC2
Apgrūtinājumi	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu, eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam, eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju
Inženierkomunikācijas	Pieejamas
Piebraucamais ceļš	Asfalta seguma
Zemesgabala platība, m²	19 435
Darījuma summa, EUR	198 000
Darījuma datums	28.05.2021



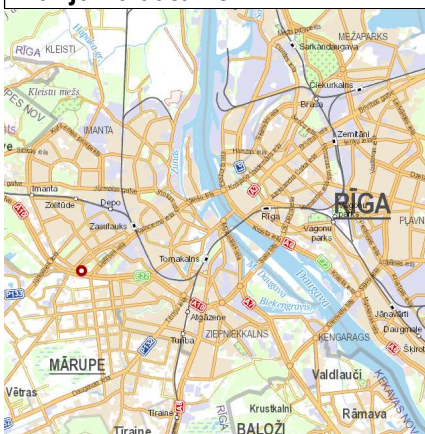
Nr.3: Uriekstes iela 1, Rīga. Kadastra Nr.: 01000140093.

Īpašuma veids	Apbūvēts zemesgabals (biroju ēka, noliktavas), iegādātais īpašums ir daļa no lielāka zemesgabala (19634m ²)
Atļautā izmantošana	Rūpnieciskās apbūves teritorija R
Aprūtinājumi	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi; gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju
Inženierkomunikācijas	Pieejamas
Piebraucamais ceļš	Asfalta seguma
Zemesgabala platība, m²	16 986
Darījuma summa, EUR	525 000
Darījuma datums	30.12.2021



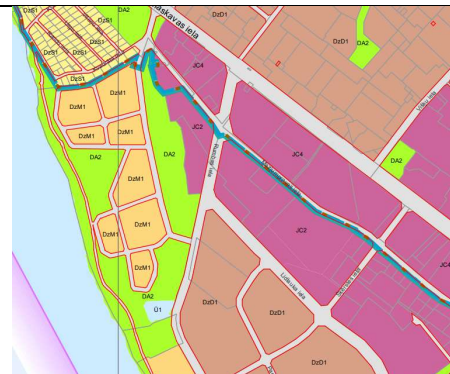
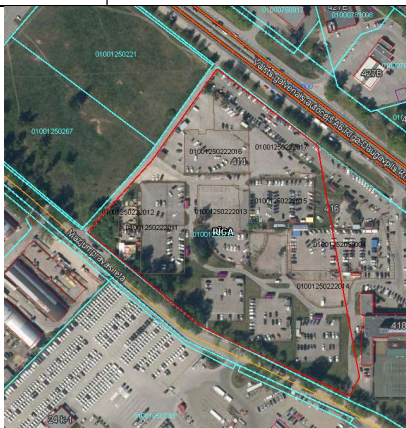
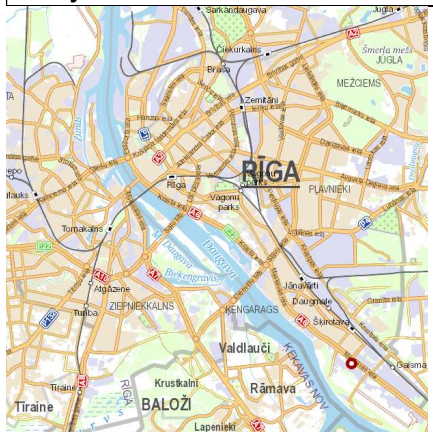
Nr.4: Kārļa Ulmaņa gatve 88A, Rīga. Kadastra Nr.: 01000752133.

Īpašuma veids	Apbūvēts zemesgabals (veikals, autostāvvietas)
Atļautā izmantošana	Jauktas centra apbūves teritorija JC1
Aprūtinājumi	aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām no 20 kilovoltiem līdz 110 kilovoltiem pilsētās un ciemos
Inženierkomunikācijas	Pieejamas
Piebraucamais ceļš	Asfalta seguma, divas ielas frontes
Zemesgabala platība, m²	20 526
Darījuma summa, EUR	1 297 400
Darījuma datums	18.12.2020

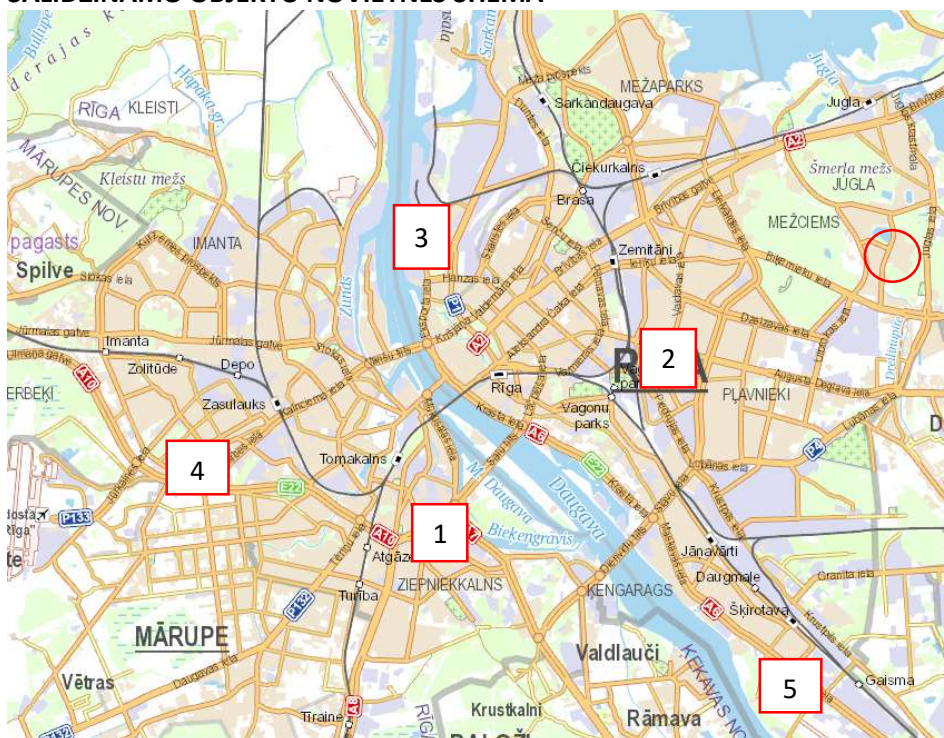


Nr.5: Maskavas iela, Rīga. Kadastra Nr.: 01001250222.

Īpašuma veids	Apbūvēts zemesgabals (sporta laukumi, autostāvvietas, tirdzniecības laukumi, biroju ēka)
Atļautā izmantošana	Jauktas centra apbūves teritorija JC4
Aprūtinājumi	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju
Inženierkomunikācijas	Pieejamas
Piebraucamais ceļš	Asfalta seguma, divas ielas frontes
Zemesgabala platība, m ²	33 180
Darījuma summa, EUR	1 393 600
Darījuma datums	25.10.2021



SALĪDZINĀMO OBJEKTU NOVĒTNES SHĒMA



- Vērtējamais objekts



- salīdzināmais objekts Nr. 1



- salīdzināmais objekts Nr. 2



- salīdzināmais objekts Nr. 3



- salīdzināmais objekts Nr. 4



- salīdzināmais objekts Nr. 5

Vērtības aprēķins:

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi									
		Obj. Nr.1		Obj. Nr.2		Obj. Nr.3		Obj. Nr.4		Obj. Nr.5	
Salīdzināmā īpašuma adrese	Hipokrāta iela 4, Rīga	Kārļa Ulmaņa gatve 1, Rīga		Augusta Deglava iela 46 k-2, Rīga		Uriekstes iela 1, Rīga		Kārļa Ulmaņa gatve 88A, Rīga		Maskavas iela, Rīga	
Pārdošanas cena EUR		650 000		198 000		525 000		1 297 400		1 393 600	
Zemesgabala kopējā platība, m2	47 185	18 303		19 435		16 986		20 526		33 180	
Sarkano līniju/ceļa servitūta platība, m2	0	0		0		0		0		0	
Sarkano līniju/ceļu servitūtu īpatsvars, %	0.00%	0.00%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%	
Zemesgabala platības cena EUR/m2		35.5		10.2		30.9		63.2		42.0	
Zemesgabala lietošanas mērķis	Jauktas centra apbūves teritorija JC2	Jauktas centra apbūves teritorija JC2		Jauktas centra apbūves teritorija JC2		Rūpnieciskās apbūves teritorija R		Jauktas centra apbūves teritorija JC1		Jauktas centra apbūves teritorija JC4	
Esošā zemesgabala izmantošana	Veselības aizsardzības iestāžu apbūve	biroju ēka, noliktavas		biroju ēka, noliktavas		biroju ēka, noliktavas		tirdzniecības centrs, autostāvvietas		sporta laukumi, autostāvvietas, tirdzniecības laukumi, biroju ēka	
Esošās apbūves intensitāte	64%	28%		105%		34%		50%		58%	
Plānotā atļautā intensitāte, %	līdz 220	līdz 220		līdz 220		līdz 280		līdz 120		līdz 220	
Darījumu datums		dec-2020		maijs-2021		dec-2021		dec-2020		okt-2021	
Korekcijas koeficienti:											
darījuma laiks, apstākļi		3%	1.07	-	0.00	-	0.00	3%	1.90	-	0.00
atrašanās vieta pilsētā		-2%	-0.71	-	0.00	-2%	-0.62	-2%	-1.26	-2%	-0.84
novietojums kvartālā, ainaviskums		-	0.00	-	0.00	-	0.00	-5%	-3.16	-5%	-2.10
apkārtnē infrastruktūra		-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
zemesgabala platība		-12%	-4.35	-12%	-1.20	-13%	-3.96	-11%	-7.14	-6%	-2.49
zemesgabala konfigurācija		-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
zemesgabala reljefs		-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
zemesgabala izmantošanas iespējas		-	0.00	-	0.00	-	0.00	-20%	-12.64	-20%	-8.40
piekļūšanas iespējas		-	0.00	-	0.00	-	0.00	-3%	-1.90	-3%	-1.26
inženierkomunikāciju nodrošinājums		-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
teritorijas labiekārtojums		-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
esošā apbūves intensitāte		5%	1.78	-5%	-0.51	5%	1.55	2%	1.26	-	0.00
zemes gabala apgrūtinājumi, lietošanas apstākļi		-	0.00	-	0.00	5%	1.55	-	0.00	-	0.00
Pārēķina koeficients		-6%	-2.22	-17%	-1.71	-5%	-1.48	-36%	-22.94	-36%	-15.09
Reducētā vērtība EUR/m2		33.30		8.48		29.42		40.26		26.91	
Salīdzināmo īpašumu svara koeficients		25%		15%		25%		10%		25%	
Vērtējamā īpašuma 1 m2 aprēķinātā vērtība, EUR	27.71										
Aprēķinātā vērtība, EUR	1 307 280										
Aprēķinātā vērtība noapaļojot, EUR	1 307 000										

Galīgā aprēķinātā objekta tirgus vērtība noapaļojot ir **EUR 1 307 000.**

Slēdziens

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma - apbūvēta zemesgabala ar kadastra nr. 01001222117, Hipokrāta ielā, Rīgā tirgus (patiesā) vērtība 2022. gada 17.oktobris. ir:

EUR 1 307 000 (viens miljons trīs simti septiņi tūkstoši eiro)

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējamais īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta;

Aina Kamradze

Sertifikāts Nr.28

nekustamā īpašuma vērtēšanā

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas biedrs

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR
LAIKA ZĪMOGU

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsaprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to uz vietas, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju izteikumus un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.
- Vērtēšanas brīdī vīrusa COVID-19 izplatības un karadarbības Ukrainā rezultātā, mēs saskaramies ar nepieredzētu apstākļu kopumu, uz kuriem nevaram balstīt neapstrīdamu spriedumu par nekustamo īpašumu tirgus turpmākās attīstības tendencēm. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti. Ņemot vērā to, ka notikumu attīstība ir strauji mainīga, vērtēšanas brīdī pastāv daudzas nenoteiktības, nav precīzi prognozējamas ekonomiskās sekas un to ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu.

PIELIKUMI



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts

nekustamā īpašuma, kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Nr. 1

Izsniegts

STA «Eiroeksperts»

firma

Reģistrācijas Nr.

40003650352

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2021. gada 2. februārī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 1. februārim

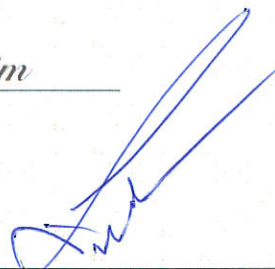
datums



A. Kandeļe

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 28.03.2019. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV22-L4-00002101-7

Apdrošināšanas periods

No: **12.07.2022, 00:00** Līdz: **11.07.2023, 23:59**

Apdrošinājuma ņēmējs

Nosaukums: **EIROEKSPERTS SIA**
Reģ. Nr.: **40003650352**
Adrese: **Krišjāņa Valdemāra iela 20-9,
Rīga, LV-1010, Latvija**

Apdrošinātais

Nosaukums: **EIROEKSPERTS SIA**
Reģ. Nr.: **40003650352**
Adrese: **Krišjāņa Valdemāra iela 20-9, Rīga,
LV-1010, Latvija**

Profesionālā civiltiesiskā atbildība

Atbildības limits par periodu kopā EUR	Atbildības limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrisks EUR	Prēmija EUR
300 000.00	300 000.00	5 000.00	680.00

Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem:

- Zaudējumu statistika: Nav bijuši zaudējumi
- Apdrošinātā plānoto apgrozījumu apdrošināšanas periodā (EUR) 650 000.00 apmērā
- Apdrošināto personu skaits: 12
- Apdrošināto vidējais darba stāžs: 12
- Kāds no turpmāk minētajiem punktiem attiecas uz Apdrošinātajiem profesionālajiem pakalpojumiem: Pakalpojumi tiek sniegti finanšu nozares uzņēmumiem (Apdrošinātāji, Bankas utml.)

Apdrošināšanas aizsardzība (atbildināmie zaudējumi)	Limits par periodu kopā EUR	Limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrisks EUR	Prēmija EUR
Finansiāli zaudējumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	356.54
Tiesas, ar lietas vešanu saistītie un juridiskie izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	163.13
Glābšanas izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	30.33
Zaudējumi saistībā ar Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi	x	x	x	x
Zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju	x	x	x	x
Ekspertizes izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	130.00
Apakšuzņēmēju atbildība	x	x	x	x
No mantas bojājuma izrietošie zaudējumi	x	x	x	x
Pēkšņs un neparedzēts vides piesārņojums	x	x	x	x
Izdevumi saistībā ar Trešās personas saimnieciskās darbības pārtraukumu	x	x	x	x
Nemantiskais kaitējums (morālais kaitējums)	x	x	x	x
Cits risks	x	x	x	x

Apdrošinātie profesionālie pakalpojumi: Nekustamā īpašuma, kustamās mantas, uzņēmējdarbības (biznesa) un nemateriālo aktīvu vērtēšanas pakalpojumi.

Apdrošinātās personas: Saskaņā ar "Pielikumu Nr. 1."

Apdrošināšanas teritorija: Latvija

Piemērojamie noteikumi: BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01"

Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limits

Pretenzijām par apdrošināšanas periodu kopā: **300 000.00 EUR**

Apdrošināšanas līguma nosacījumi

Retroaktīvais periods: 16.06.2012. - 11.07.2022.

Piemērojamie normatīvie akti: Latvija

Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: 36 mēneši

Kopējā apdrošināšanas prēmija: **680.00 EUR**

Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa

Maksājumu skaits: **1**

1. **12.07.2022** 680.00 EUR

Īpašie nosacījumi

1. BTA Apdrošināšanas produktu standartizētie informācijas dokumenti ir izvietoti BTA tīmekļa vietnē sadaļā Privātpersonām www.bta.lv/lv/private/visi-apdrosinasanas-veidi un Uzņēmumiem www.bta.lv/lv/business/visi-apdrosinasanas-veidi pie katra apdrošināšanas veida

Piesaki atbildību ātri un vienkārši: 26 12 12 12, bta.lv

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

Vienotais reģistrācijas nr. 40103840140, Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa bta.lv, e-pasts bta@bta.lv

2. BTA nav tiesīga nodrošināt apdrošināšanu un BTA nav pienākuma maksāt apdrošināšanas atlīdzību vai sniegt labumu saskaņā ar apdrošināšanas līgumu ciktāl šādas apdrošināšanas nodrošināšana, apdrošināšanas atlīdzības izmaksa vai labuma sniegšana:
 - pakļautu BTA sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar Apvienoto Nāciju Organizācijas rezolūcijām vai tirdzniecības vai ekonomiskām sankcijām, Eiropas Savienības, Latvijas Republikas, Apvienotās Karalistes vai Amerikas Savienoto Valstu normatīvajiem aktiem (ar nosacījumu, ka tas nepārkāpj nekādus noteikumus vai normatīvos aktus, kas piemērojami BTA);
 - pakļautu pārapdrošināšanas sabiedrību, kurai pārapdrošināšanā nodots apdrošināšanas līgums, sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar pārapdrošināšanas sabiedrības reģistrācijas valsts normatīvajiem aktiem.
3. Lēmumu par Apdrošināšanas atlīdzības izmaksu vai atteikumu izmaksāt Apdrošināšanas atlīdzību BTA pieņem ne vēlāk kā 15 kalendāro dienu laikā pēc visu BTA pieprasīto dokumentu, kas nepieciešami iespējamā apdrošināšanas gadījuma cēloņu noskaidrošanai un zaudējumu apmēra noteikšanai, saņemšanas.
4. Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir apdrošināšanas līguma piemērojamie noteikumi, kuri ir atrodamā www.bta.lv. Apdrošinājumaņēmējs ar apdrošināšanas prēmijas iemaksu apliecina, ka ar tiem un arī šeit minētajiem individuālajiem nosacījumiem ir iepazinies, tie viņam pilnībā ir saprotami un pieņemami.
5. Instrukcijas par darbībām, kas jāveic, iestājoties iespējamam apdrošināšanas gadījumam, var saņemt, piezvanot uz BTA klientu atbalsta dienesta dienakts tālruni +371 26121212.
6. Attiecībā uz Apdrošināšanas objektu "Profesionālā civiltiesiskā atbildība" tiek piemēroti šādi īpašie nosacījumi:
7. Papildus Apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un netiek atlīdzināti zaudējumi saistībā ar Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01" punkti 2.2.2 un 2.2.3 nav spēkā.
8. Papildus Apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un netiek atlīdzināti zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas Noteikumi Nr. PI01" punkti 2.2.4 un 2.2.5 nav spēkā.
9. Ja Apdrošināšanas polisē nav minēts citādi, apdrošināšana nav spēkā šādos gadījumos:
 - Pakalpojumi tiek sniegti saistītiem uzņēmumiem

BTA – Viegli būt atbildīgam

Priekšrocības un papildu pakalpojumi BTA klientiem

1. nodrošinām individuālu pieeju katram klientam, izvērtējot viņa vajadzības un vēlmes un piedāvājot atbilstošāko civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu;
2. piedāvājam speciāli pielāgotas apdrošināšanas aizsardzības konkrētām uzņēmējdarbības nozarēm;
3. piedāvājam kompleksas polises, tajās apvienojot plašu civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas aizsardzību (vairākus uzņēmējdarbības virzienus, vairākus civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas paveidus vienā polisē);
4. ilgtermiņa sadarbības ietvaros piedāvājam izdevīgus bonusus lojālajiem klientiem.

Šis apdrošināšanas līgums ir noslēgts, izmantojot distances saziņas līdzekļus un ir derīgs bez parakstiem.

Līguma noslēgšanas datums, laiks, vieta: 12.07.2022, 15:30, Rīga

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000220731

Kadastra numurs: 01001222117

Hipokrāta iela, Rīga

<i>I daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustams īpašums, servitūti un reālīpastas, pievienotie zemes gabali</i>	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0100 122 2117.		47185 m ²
1.2. Atdalīts no nekustama īpašuma Hipokrāta iela, Rīga (Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 1877). <i>Zurn. Nr. 300001454907, lēmums 17.05.2006., tiesnese Inese Trēde</i>		

<i>II daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats</i>	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: ILGA ZELMENE, personas kods 250122-12504.	1/4	
1.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi.		
1.3. Pamats: 2006.gada 28.aprīļa nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai nemainoties tā īpašniekam un atverot jaunu nodalījumu.		
1.4. Īpašuma kadastrālā vērtība: <i>Zurn. Nr. 300001454907, lēmums 17.05.2006., tiesnese Inese Trēde</i>		132118.00 LVL
2.1. Īpašnieks: AINA SMITE, personas kods 141230-10119.	1/8	
2.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi.		
2.3. Pamats: 2006.gada 28.aprīļa nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai nemainoties tā īpašniekam un atverot jaunu nodalījumu. <i>Zurn. Nr. 300001454916, lēmums 17.05.2006., tiesnese Inese Trēde</i>		
3.1. Īpašnieks: DZIDRA MEŽSĒTA, personas kods 311023-11005.	1/8	
3.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi.		
3.3. Pamats: 2006.gada 28.aprīļa nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai nemainoties tā īpašniekam un atverot jaunu nodalījumu. <i>Zurn. Nr. 300001454919, lēmums 17.05.2006., tiesnese Inese Trēde</i>		
4.1. Īpašnieks: JĀNIS BRŪVERIS, personas kods 061227-10535.	1/8	
4.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi.		
4.3. Pamats: 2006.gada 28.aprīļa nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai nemainoties tā īpašniekam un atverot jaunu nodalījumu. <i>Zurn. Nr. 300001454922, lēmums 17.05.2006., tiesnese Inese Trēde</i>		
5.1. Īpašnieks: ULDIS BRŪVERIS, personas kods 130631-11211.	1/8	
5.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi.		
5.3. Pamats: 2006.gada 28.aprīļa nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai nemainoties tā īpašniekam un atverot jaunu nodalījumu. <i>Zurn. Nr. 300001454923, lēmums 17.05.2006., tiesnese Inese Trēde</i>		
6.1. Īpašnieks: JĀNIS BUŠS, personas kods 270642-12759.	1/12	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
6.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi.		
6.3. Pamats: 2006.gada 28.aprīļa nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai nemainoties tā īpašniekam un atverot jaunu nodalījumu. <i>Žurn. Nr. 300001454928, lēmums 17.05.2006., tiesnese Inese Trēde</i>		
7.1. Īpašnieks: MAIJA BERLANDE, personas kods 080335-10004.	1/12	
7.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi.		
7.3. Pamats: 2006.gada 28.aprīļa nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai nemainoties tā īpašniekam un atverot jaunu nodalījumu. <i>Žurn. Nr. 300001454932, lēmums 17.05.2006., tiesnese Inese Trēde</i>		
8.1. Īpašnieks: ULDIS BUŠS, personas kods 020169-10332.	1/36	
8.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi.		
8.3. Pamats: 2006.gada 28.aprīļa nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai nemainoties tā īpašniekam un atverot jaunu nodalījumu. <i>Žurn. Nr. 300001454934, lēmums 17.05.2006., tiesnese Inese Trēde</i>		
9.1. Īpašnieks: INTA LAPIŅA, personas kods 020169-10324.	1/36	
9.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi.		
9.3. Pamats: 2006.gada 28.aprīļa nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai nemainoties tā īpašniekam un atverot jaunu nodalījumu. <i>Žurn. Nr. 300001454936, lēmums 17.05.2006., tiesnese Inese Trēde</i>		
10.1. Īpašnieks: ZIGRĪDA BUŠA, personas kods 140435-10308.	1/36	
10.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi.		
10.3. Pamats: 2006.gada 28.aprīļa nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai nemainoties tā īpašniekam un atverot jaunu nodalījumu. <i>Žurn. Nr. 300001454940, lēmums 17.05.2006., tiesnese Inese Trēde</i>		
11.1. Persona: DZIDRA MEŽSĒTA, personas kods 311023-11005. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
11.2. Īpašnieks: ULDIS MEŽSĒTS, personas kods 040755-11007.	1/8	
11.3. Pamats: 2008.gada 14. februāra dāvinājuma līgums, reģistrācijas Nr.1206-1207. <i>Žurn. Nr. 300002392452, lēmums 27.03.2008., tiesnese Vita Vjaterē</i>		
12.1. Persona: AINA SMITE, personas kods 141230-10119. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
12.2. Īpašnieks: MĀRTIŅŠ JANSONS, personas kods 020761-12308.	1/8	
12.3. Pamats: 2008.gada 14. februāra dāvinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300002397490, lēmums 02.04.2008., tiesnese Ilze Ieviņa</i>		
13.1. Persona: ILGA ZELMENE, personas kods 250122-12504. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
13.2. Īpašnieks: LĪGA ŽIMANTE, personas kods	3/24	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
051259-12525. Nekustams īpašums ir laulātā atsevišķa manta.		
13.3. Īpašnieks: INESE TILGALE, personas kods 011275-11911.	1/24	
13.4. Īpašnieks: RUTA KALNIŅA, personas kods 120281-11908. Laulātajiem ir visas mantas šķirtība.	1/24	
13.5. Īpašnieks: ILMĀRS TILGALIS, personas kods 110782-11929.	1/24	
13.6. Pamats: 2008.gada 17. jūlija dāvinājuma līgums. 2005.gada 22.jūlija laulības līgums, reģ. Nr.9540. <i>Žurn. Nr. 300002496905, lēmums 06.08.2008., tiesnese Kristīne Ozoliņa</i>		
14.1. Atzīme-Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 17.10.2008. reģistrētas laulāto mantiskās attiecības ar reģistra numuru 1008210 par visas mantas šķirtību starp laulātajiem. Laulātie: LĪGA ŽIMANTE, personas kods 051259-12525, un AIVARS ŽIMANTS, personas kods 270658-12529. Pamats : 2008.gada 17. oktobra paziņojums Par laulāto mantisko attiecību reģistrāciju. <i>Žurn. Nr. 300002559050, lēmums 29.10.2008., tiesnese Ūna Melamede</i> <i>Aizstāts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 15.1 (300002556376)</i>		
15.1. Atzīmi Nr. 14.1 (žurnāla Nr. 300002559050, 22.10.2008) aizstāt ar ierakstu: Laulātajiem ir visas mantas šķirtība. Laulātie: LĪGA ŽIMANTE, personas kods 051259-12525, un AIVARS ŽIMANTS, personas kods 270658-12529. Pamats: 2008.gada 10. oktobra laulības līgums, iereģistrēts aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr. 5695. <i>Žurn. Nr. 300002556376, lēmums 31.10.2008., tiesnese Ūna Melamede</i>		
16.1. Persona: ULDIS BRŪVERIS, personas kods 130631-11211. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
16.2. Īpašnieks: ILZE ERIS, personas kods 241162-11210.	1/16	
16.3. Īpašnieks: KASPARS BRŪVERIS, personas kods 190959-10103.	1/16	
16.4. Pamats: 2010.gada 26. jūlija mantojuma apliecība (part tiesībām uz mantojumu pēc likuma)reģistrēta aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr. 2788, 2010.gada 26. jūlija līgums par mantojuma sadali, iereģistrēts reģistrā ar Nr.2794. <i>Žurn. Nr. 300002884887, lēmums 03.08.2010., tiesnese Ligita Vecauziņa</i>		43646.13 LVL
17.1. Persona: JĀNIS BRŪVERIS, personas kods 061227-10535. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
17.2. Īpašnieks: ANITA TRAPĀNE, personas kods 310360-13105.	1/8	
17.3. Pamats: 2012.gada 4. decembra dāvinājuma līgums.		
17.4. Īpašuma kadastrālā vērtība: zeme - Ls 314252.- <i>Žurn. Nr. 300003348810, lēmums 12.12.2012., tiesnese Ligita Vecauziņa</i>		
18.1. Persona: JĀNIS BUŠS, personas kods 270642-12759. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
18.2. Īpašnieks: ZINA TAMSONE, personas kods 240245-12753.	1/12	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
18.3. Pamats: 2013.gada 25.janvāra dāvinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300003387159, lēmums 25.02.2013., tiesnese Liāna Liepiņa</i>		
19.1. Persona: MAIJA BERLANDE, personas kods 080335-10004. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
19.2. Īpašnieks: MĀRTIŅŠ BERLANDS, personas kods 140572-10015.	1/12	
19.3. Pamats: 2014.gada 4.jūnija dāvinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300003671139, lēmums 10.07.2014., tiesnese Kristīne Vinte-Korme</i>		
20.1. Persona: ZINA TAMSONE, personas kods 240245-12753. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
20.2. Īpašnieks: MIRDZA PURVAINE, personas kods 020242-12219.	1/12	
20.3. Pamats: 2018.gada 19.oktobra mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma), Nr.13919. <i>Žurn. Nr. 300004722925, lēmums 06.11.2018., tiesnese Irina Norkusa</i>		
21.1. Persona: MIRDZA PURVAINE, personas kods 020242-12219. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
21.2. Īpašnieks: DAINIS PURVAINIS, personas kods 260971-12215.	1/12	
21.3. Pamats: 2018.gada 13.novembra dāvinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300004731303, lēmums 22.11.2018., tiesnese Ineta Škutāne</i>		
22.1. Īpašnieks: ULDIS BUŠS, personas kods 020169-10332.	1/54	
22.2. Īpašnieks: KINTIJA BUŠA, personas kods 180188-12222.	1/108	
22.3. Pamats: 2021.gada 29.septembra mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma), reģistra Nr.4204. <i>Žurn. Nr. 300005463511, lēmums 21.10.2021., tiesnese Baiba Strauta</i>		
23.1. Īpašnieks: ULDIS BUŠS, personas kods 020169-10332.	1/108	
23.2. Īpašnieks: NIKOLA BUŠA, personas kods 170803-20179.	1/108	
23.3. Pamats: 2021.gada 22.septembra mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma), reģistra Nr. 4077. <i>Žurn. Nr. 300005480221, lēmums 09.11.2021., tiesnese Kristīne Hartmane</i>		
24.1. Persona: ULDIS BUŠS, personas kods 020169-10332. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
24.2. Īpašnieks: EVELĪNA BUŠA, personas kods 150794-10100.	1/108	
24.3. Pamats: 2021.gada 19.oktobra mantojuma apliecība (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma), reģistra Nr.4487. <i>Žurn. Nr. 300005482195, lēmums 11.11.2021., tiesnese Gita Lilo</i>		
25.1. Persona: KINTIJA BUŠA, personas kods 180188-12222. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
25.2. Īpašnieks: INTA LAPIŅA, personas kods 020169-10324.Domājamā daļa nekustamā īpašumā	1/27	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
palielinās par 1/108.		
25.3. Lauļātajiem ir visas mantas šķirtība.		
25.4. Pamats: 2022.gada 26.janvāra nekustamā īpašuma pirkuma līgums, 2005.gada 23.novembra laulības līgums par visas laulāto mantas šķirtību Nr.4493, reģistrēts Uzņēmumu reģistra laulāto mantisko attiecību reģistrā 2005.gada 29.novembrī ar Nr.1004508. <i>Žurn. Nr. 300005536940, lēmums 03.02.2022., tiesnese Žanna Zujeva</i>		2000.00 EUR
26.1. Persona: EVELĪNA BUŠA, personas kods 150794-10100. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
26.2. Īpašnieks: INTA LAPIŅA, personas kods 020169-10324.Domājamā daļa palielinājusies par 1/108.Laulātajiem ir visas mantas šķirtība.	5/108	
26.3. Pamats: 2022.gada 14.februāra nekustamā īpašuma pirkuma līgums, 2005.gada 23.novembra laulības līgums par visas laulāto mantas šķirtību Nr.4493, reģistrēts Uzņēmumu reģistra laulāto mantisko attiecību reģistrā 2005.gada 29.novembrī ar Nr.1004508. <i>Žurn. Nr. 300005546409, lēmums 17.02.2022., tiesnese Liāna Liepiņa</i>		1800.00 EUR
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Zemes īpašniekam nepiederoša būve (kadastra apzīmējums 01001222006001) <i>Žurn. Nr. 300001454907, lēmums 17.05.2006., tiesnese Inese Trēde</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005463511)</i>		
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1. Dzēsts 1.iedaļas ieraksts Nr.1.1 (Žurnāls Nr.300001454907, 09.05.2006). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005463511, lēmums 21.10.2021., tiesnese Baiba Strauta</i>		

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Artūrs Žuromskis. Pieprasījums izdarīts 28.10.2022. 10:16:27.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01001222117	-	447111	100000220731	Rīga

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	447111
Kopplatība:	4.7185
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	447111 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	229319 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	447111 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	229319 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
01001222117	1/1	447111	Hipokrāta iela 4, Rīga, LV-1079

Kadastrālā vērtība (EUR):	447111
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	4.7185
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	447111 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	229319 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
01001222006001	1/1	2949987	Hipokrāta iela 4, Rīga, LV-1079	Onkoloģiskā klīniskā slimnīca
01001222117001	1/1	-	-	Gājēju ceļi

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	4.7185
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	4.7185
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve	0902	4.7185	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.00	-

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
02076112308	Mārtiņš Jansons	1/8	fiziska persona	01001222117	-
26097112215	Dainis Purvainis	1/12	fiziska persona	01001222117	-
17080320179	Nikola Buša	1/108	fiziska persona	01001222117	-
31036013105	Anita Trapāne	1/8	fiziska persona	01001222117	-
04075511007	Uldis Mežsēts	1/8	fiziska persona	01001222117	-
05125912525	Līga Žimante	3/24	fiziska persona	01001222117	-
01127511911	Inese Tilgale	1/24	fiziska persona	01001222117	-
12028111908	Ruta Kalniņa	1/24	fiziska persona	01001222117	-
11078211929	Ilmārs Tilgalis	1/24	fiziska persona	01001222117	-
02016910324	Inta Lapiņa	5/108	fiziska persona	01001222117	-

14043510308	Zigrīda Buša	1/36	fiziska persona	01001222117	-
14057210015	Mārtiņš Berlands	1/12	fiziska persona	01001222117	-
24116211210	Ilze Eris	1/16	fiziska persona	01001222117	-
19095910103	Kaspars Brūveris	1/16	fiziska persona	01001222117	-

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

Rīgā,

2019.gada 27.februārī.

SIA „Rīgas Austrumu Klīniskā universitātes slimnīca”, reģistrācijas Nr.40003951628, juridiskā adrese Hipokrāta iela 2, Rīga, LV-1038, kuru, saskaņā ar statūtiem, pārstāv valdes priekšsēdētājs Imants Paeglītis, valdes loceklis Kaspars Plūme un valdes loceklis Vilnis Lietuvietis, turpmāk tekstā - **Nomnieks**, no vienas puses, un

Kalniņa Ruta,;
Tilgale Inese,;
Žimante Līga,;
Tilgalis Ilmārs,;
Trapāne Anita,;
Buša Zigrīda,;
Jansons Mārtiņš,;
Berlands Mārtiņš,;
Mežsēts Uldis, ;
Eris Ilze,;
Brūveris Kaspars,;
Lapiņa Inta,;
Nikola Buša,;
Dainis Purvainis,.

kurus uz 10.11.2014 pilnvaras Nr.6324,; 18.12.2013 pilnvaras Nr. 7302, 05.12.2013 pilnvaras Nr.6969, 24.07.2014 pilnvaras Nr. 4188; 10.11.2014 pilnvaras Nr.6991; 04.12.2018 Nr.3125 pamata pārstāv Egils Lasmanis, personas kods, dzīvesvieta, turpmāk tekstā - **Iznomātājs**, no otras puses, līgumslēdzēji turpmāk tekstā katrs atsevišķi saukts – Puse, bet abi kopā – Puses,

bez maldiem, viltus un spaidiem noslēdz sekojoša satura līgumu, turpmāk tekstā – Līgums, saistošu arī pušu tiesību mantiniekiem un pārnēmējiem.

1. LĪGUMA PRIEKŠMETS

1.1.**Iznomātājs** iznomā un nodod, bet **Nomnieks** pieņem nomā zemesgabalus:

- 1) Rīgā, Hipokrāta ielā, kadastra Nr. 0100 122 2117, platība 47185m²;
- 2) Rīgā, Hipokrāta ielā b/n, kadastra Nr. 0100 122 2119, platība 4044 m²;
- 3) Rīgā, Hipokrāta ielā, kadastra Nr.0100 122 2079, platība 7387 m² (zemesgabala daļa).

1.2.Iznomāto zemesgabalu plāni ir Līguma pielikums Nr.1, Nr.2, Nr.3, kas kopā visi tekstā turpmāk saukti - Zemesgabals.

2. LĪGUMA TERMIŅŠ

2.1. Līgums stājas spēkā ar tā parakstīšanas brīdi. Līguma darbības termiņš ir no 2019.gada 1.janvāra līdz 2025.gada 31.decembrim.

2.2. Gadījumā, ja **Iznomātājs** pēc Līguma darbības izbeigšanās vēlas turpināt Zemesgabala iznomāšanu tiem pašiem mērķiem, priekšroka slēgt jaunu Līgumu par Zemesgabalu ir **Nomniekam**, ja **Nomnieks** ir izpildījis visas saistības, ko paredz Līgums.

3. NOMAS MAKSA UN SAMAKSAS NOTEIKUMI

3.1. Zemesgabala nomas maksa tiek noteikta 6 % (seši) apmērā no Zemesgabala kadastrālās vērtības gadā, turpmāk tekstā – nomas maksa.

3.2. Nomas maksu **Nomnieks** maksā saskaņā ar Līgumā noteikto 2 (divas) reizes gadā, par katru

pusgadu uz priekšu, līdz maksājuma perioda 40.dienai, bet ne ātrāk kā 10 (desmit) dienu laikā no **Iznomātāja** attiecīgā rēķina saņemšanas.

3.3. Papildus nomas maksai **Nomnieks** maksā pievienotās vērtības nodokli valsts institūciju noteiktajā apmērā no tās nomas maksas daļas, ko saņem tie Zemesgabala īpašnieki, kas Valsts ieņēmumu dienestā reģistrējušies kā pievienotās vērtības nodokļa maksātāji un tas tiek norādīts rēķinā.

3.4. Ja **Nomnieks** savlaicīgi neveic maksājumus, viņam ir jāmaksā kavējuma nauda, kura tiek aprēķināta **0,5%** apmērā no savlaicīgi nesamaksātās naudas summas par katru samaksas nokavējuma dienu.

3.5. **Puses** ir tiesīgas ierosināt grozīt nomas maksu sekojošos gadījumos:

3.5.1. mainoties Zemesgabala kadastrālajai vērtībai;

3.5.2. ja tiek pieņemti normatīvie akti, kas skar nomas maksas apmēru un noteikšanas kārtību, vai kuros tiek grozīta zemes īpašnieku īpašumā esošās zemes aplikšanas ar nodokļiem kārtība vai nodokļu apmērs.

3.6. Norēķini tiek veikti, pārskaitot maksājumus uz šādiem Zemesgabala īpašnieku norēķinu kontiem proporcionāli katram Zemesgabala īpašniekam piederošajām Zemesgabala domājamām daļām:

3.7. Gadījuma, ja Līguma darbības laikā mainās Līguma 3.6.punktā norādītā informācija, **Iznomātājs** ierakstītā vēstulē un elektroniskā pasta sūtījuma veidā par to paziņo **Nomniekam** 20 (divdesmit) dienu laikā, kopš **Iznomātājam** kļuvis zināms par attiecīgajām izmaiņām.

4. NOMNIEKA PIENĀKUMI UN TIESĪBAS

4.1. **Nomniekam** ir pienākums:

4.1.1. Samaksāt nomas maksu atbilstoši Līguma noteikumiem un izrakstītiem rēķiniem;

4.1.2. lietot Zemesgabalu, ievērojot spēkā esošos zemes lietošanu regulējošos normatīvos aktus un Līgumu;

4.1.3. uzturēt kārtībā uz Zemesgabala esošās celtnes, izbūves un laukumus, kā arī Zemesgabalam pieguļošās publiskā lietošanā esošās teritorijas, atbilstoši Rīgas pilsētas teritorijas kopšanas un būvju uzturēšanas noteikumiem;

4.1.4. pildīt vides aizsardzības, sanitāro, ugunsdrošības un citu institūciju norādījumus un noteikumus, kas ir obligāti zemes lietotājiem.

Zemes virsmas un tās dzīļu piesārņošanas gadījumā, ja tas ir saistīts ar Līgumā minēto darbību vai darbības nodrošināšanu, **Nomnieks** ir atbildīgs par radušos kaitējumu novēršanu un zaudējumu atlīdzināšanu.

4.2. **Nomniekam** ir tiesības:

4.2.1. netraucēti lietot Zemesgabalu, ievērojot spēkā esošos zemes lietošanu regulējošos normatīvos aktus un šo Līgumu;

4.2.2. savas saimnieciskās darbības nodrošināšanai Zemesgabalā veikt inženiertehnisko tīklu projektēšanu, izbūvi vai remontu, un šo mērķu sasniegšanai bez papildus saskaņošanas ar **Iznomātāju** pasūtīt un saņemt topogrāfiskos plānus, kadastrālās uzmērīšanas lietas un citus nepieciešamos dokumentus.

4.2.3. **Iznomātāja** vārdā iesniegt, saņemt dokumentus valsts un pašvaldību iestādēs Līguma 4.2.2.punktā noteikto mērķu sasniegšanai.

4.2.4. nodot Zemesgabala Lietošanas tiesības trešajām personām tikai ar **Iznomātāja** rakstisku piekrišanu;

4.2.5. tiesības uz jaunu apbūvi **Nomniekam** rodas ar **Iznomātāja** piekrišanu un saskaņojot ar attiecīgajām valsts un pašvaldības institūcijām.

5. IZNOMĀTĀJA PIENĀKUMI UN TIESĪBAS

5.1. **Iznomātājam** ir pienākums netraucēt **Nomniekam** lietot Zemesgabalu, ja **Nomnieks** ievēro Līguma noteikumus un nepārkāpj spēkā esošajos normatīvajos aktos noteikto.

5.2. **Iznomātājam** vai viņa pilnvarotajai personai ir tiesības ierasties Zemesgabalā, lai pārbaudītu, vai tiek ievēroti Līguma noteikumi.

5.3. **Iznomātājs** nav atbildīgs par zaudējumiem, kas **Nomniekam** varētu rasties kara vai politisku iemeslu dēļ, kā arī sekas municipālās un valsts varas lēmumiem vai izmaiņām pilsētas plānojumā vai arī citiem apstākļiem, kas tiek atzīti kā nepārvarama vara.

5.4. **Iznomātājs** apņemas Līguma darbības laika nepasliktināt **Nomnieka** lietošanas tiesības uz visu vai jebkādu daļu no Zemesgabala nenodot zemes lietošanas vai valdījuma tiesību trešajām personām.

5.5. **Iznomātājs** rezervē sev tiesību ierosināt **Nomniekam** uzņemties jaunas no Līguma un zemes nomas tiesiskajām attiecībām izrietošas saistības un pienākumus, ja būtiski tiek grozīti normatīvie akti, kas regulē zemes lietošanas kārtību. Par šajā punktā noteiktajām saistībām un pienākumiem **Puses** vienojas, slēdzot papildu vienošanos.

5.6. **Iznomātājs** apņemas nodrošināt visus no **Iznomātāja** atkarīgos saskaņojumus uz zemesgabala esošo **Nomnieka** būvju rekonstrukcijai u.c. būvdarbiem, ar noteikumu, ka tie notiek atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu prasībām, un, ja **Nomnieks** ir pildījis Līguma noteikumus.

6. STRĪDU ATRISINĀŠANAS KĀRTĪBA

Strīdus, kas rodas ar Līguma izpildīšanu, izmaiņām un noslēgšanu, risina pusēm vienojoties. Ja tas nav iespējams, strīdus starp pusēm risina saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošajos normatīvajos aktos noteikto.

7. LĪGUMA DARBĪBAS IZBEIGŠANĀS

7.1. **Iznomātājam** ir tiesības prasīt Līguma pārtraukšanu, ja:

7.1.1. **Nomnieks** nodod Zemesgabalu apakšnomā bez **Iznomātāja** rakstiskas piekrišanas;

7.1.2. **Nomnieks** neveic maksājumus Līgumā noteiktajā apmērā vairāk nekā trīs mēnešus pēc Līgumā noteiktā maksāšanas termiņa iestāšanās.

7.2. Izbeidzoties Līguma darbībai, **Nomnieks** apņemas iznomāto Zemesgabalu nodot **Iznomātājam** tādā stāvoklī, kas atbilst sakārtotas vides prasībām.

8. NOBEIGUMA NOTEIKUMI

8.1. Līgums pilnībā apliecina pušu vienošanos. Mutiskas diskusijas un argumenti, kas izteikti pirms Līguma slēgšanas, nav uzskatāmi par Līguma nosacījumiem.

8.2. Ja kāds no Līguma nosacījumiem būtiski izmainās vai zaudē spēku pēc izmaiņām normatīvajos aktos, Puses pārskata Līguma attiecīgos noteikumus.

8.3. Jebkuras izmaiņas Līguma noteikumos stāties spēkā tikai tad, kad tās tiks noformētas rakstveidā un tās parakstīs abas Puses.

8.4. Līgums ir saistošs arī pušu tiesību pārņēmējiem, nepārslēdzot Līgumu.

8.5. Līgums uzrakstīts uz 4 (četrām) lapām un parakstīts 5 (piecos) eksemplāros latviešu valodā, ar vienādu juridisko spēku, no kuriem (3) trīs iesniedzami Zemesgrāmatu nodaļā, ko puses uztic veikt **Nomniekam** vai viņa pilnvarotajai personai, bet pārējie izsniegti līgumslēdzēju pusēm.

PIELIKUMS Nr.1 nomājamā zemesgabala plāns, kadastra Nr. 0100 122 2117;

PIELIKUMS Nr.2 nomājamā zemesgabala plāns, kadastra Nr. 0100 122 2119;

PIELIKUMS Nr.3 nomājamā zemesgabala plāns, kadastra Nr. 0100 122 2079.

Nomnieka vārdā:

**SIA “Rīgas Austrumu klīniskā
universitātes slimnīca”**

Reģ. Nr. 40003951628

Juridiskā adrese: Hipokrāta iela 2, Rīga,
LV-1038

Banka: AS Swedbank,

Bankas kods: HABALV22

Konts: LV24HABA0001407045805

Valdes priekšsēdētājs I.Paeglītis

Valdes loceklis K.Plūme

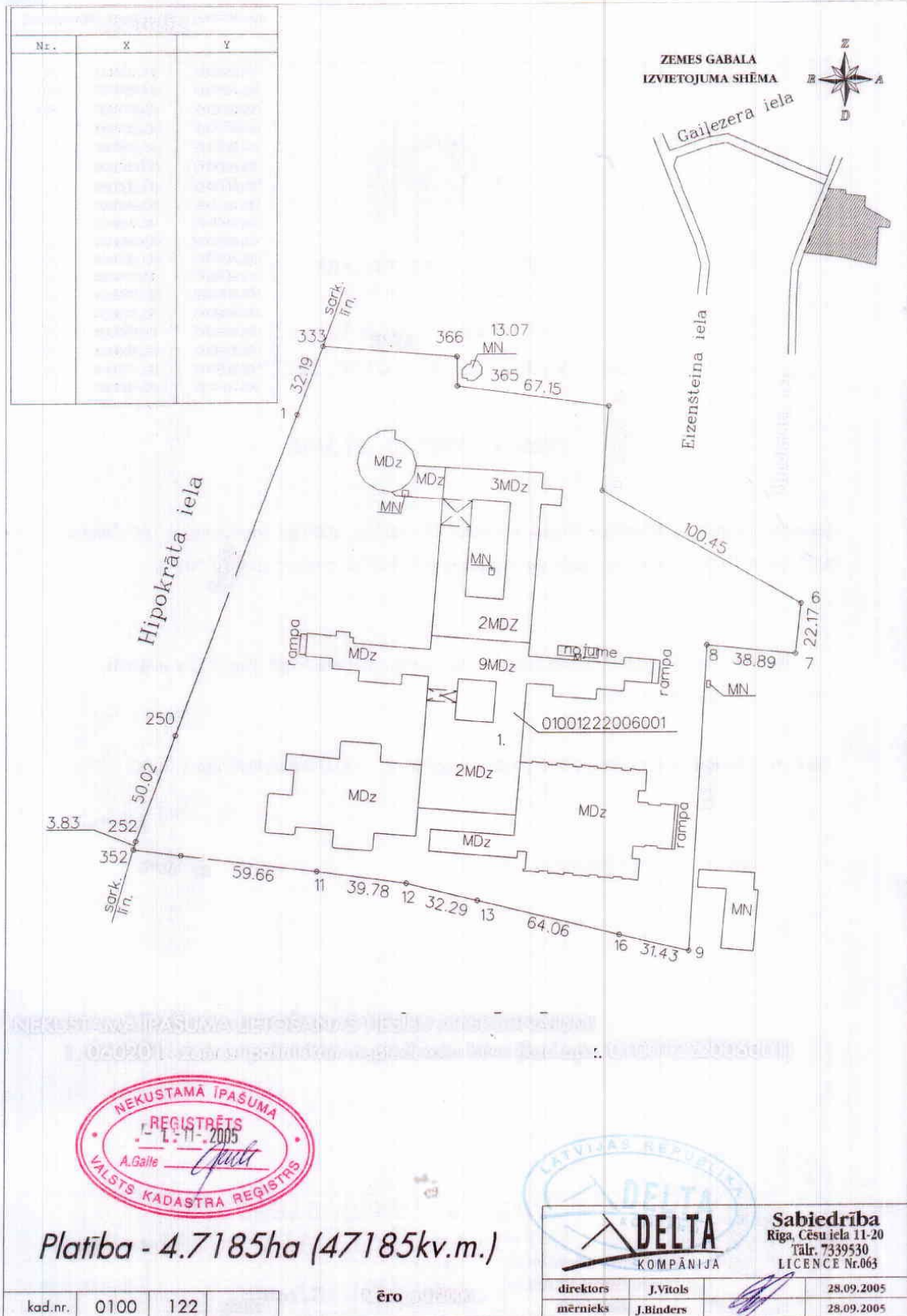
Valdes loceklis V.Lietuvietis

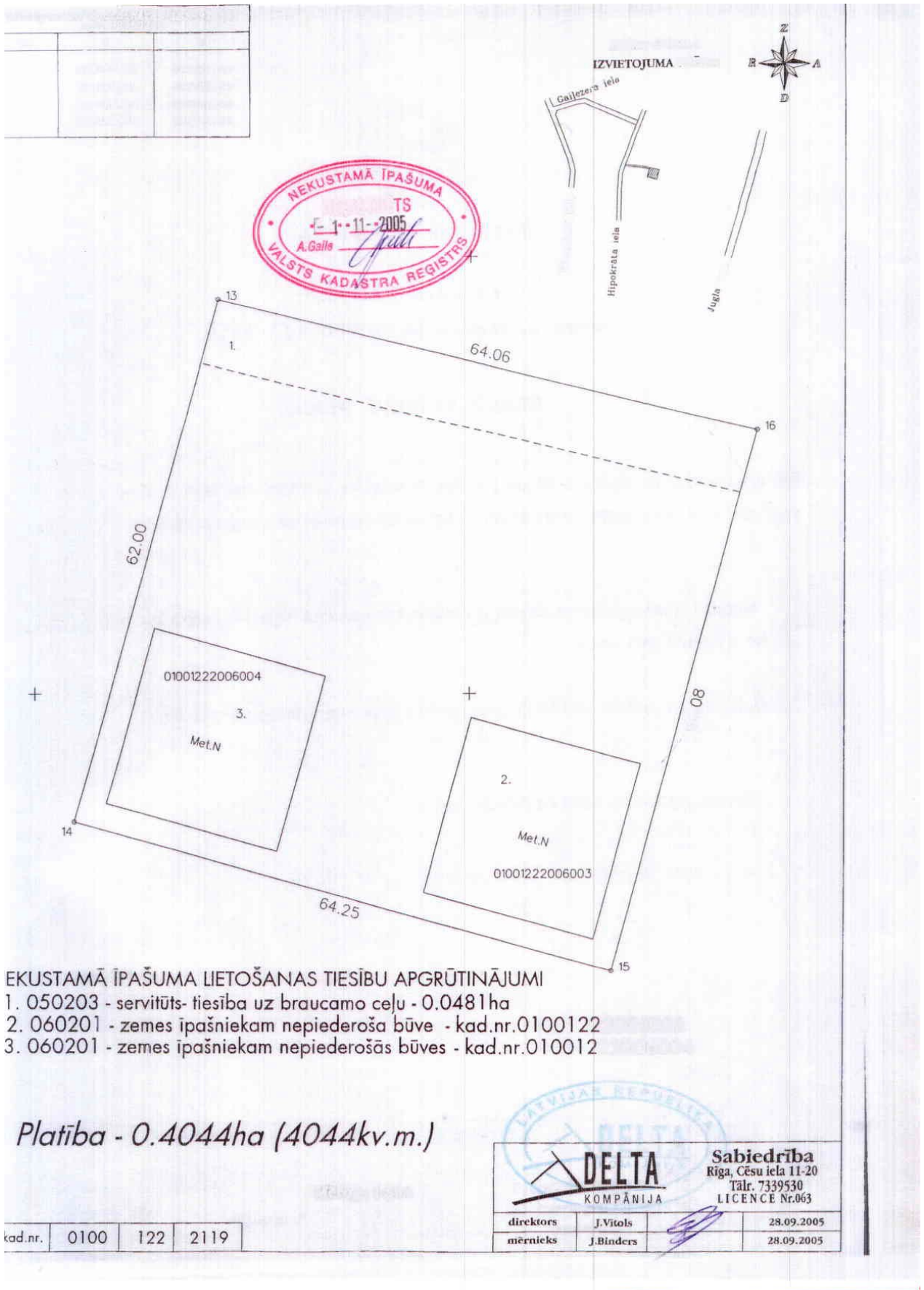
Iznomātāja vārdā:

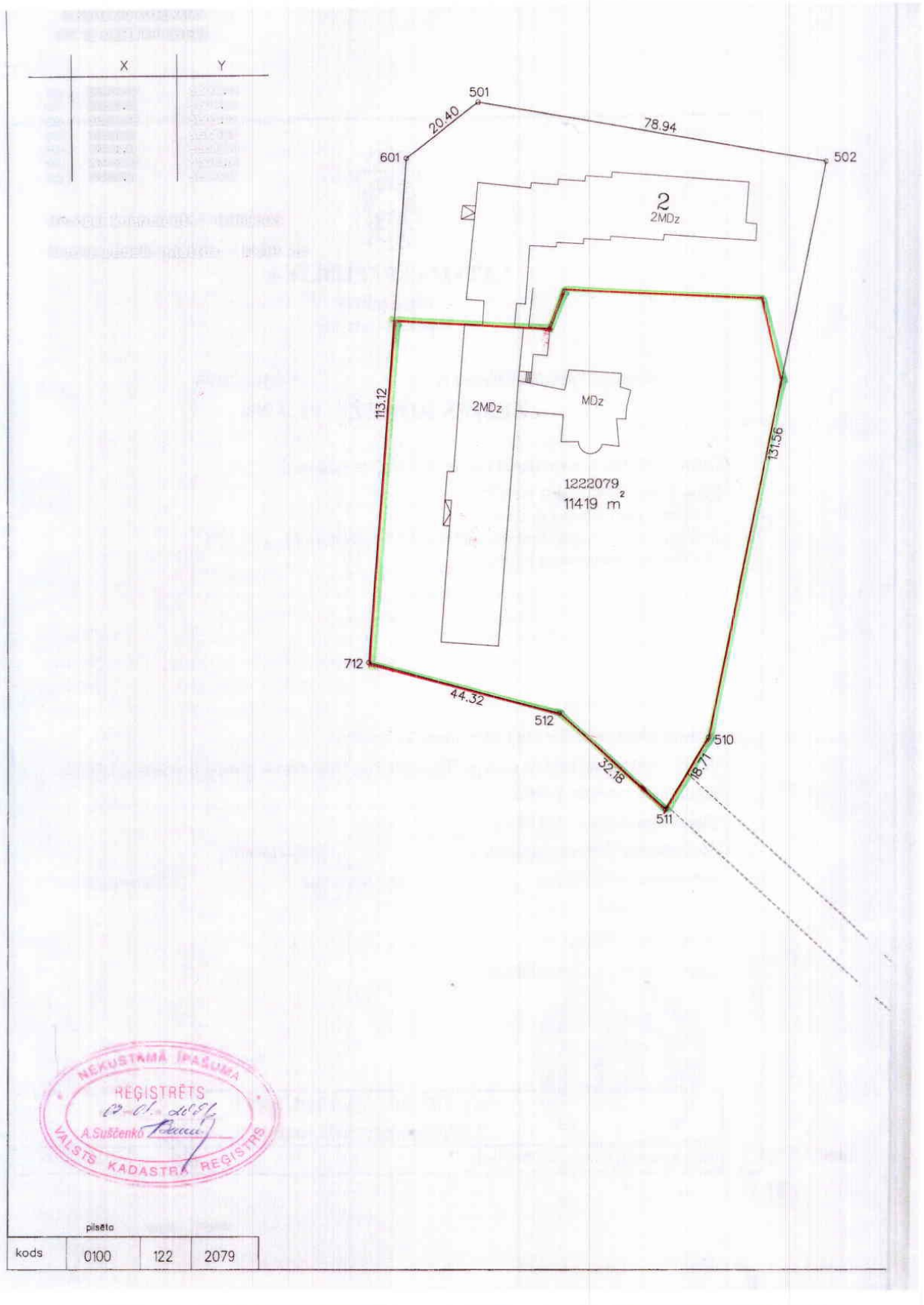
Egīls Lasmanis

Vējavas iela 4, Rīga, LV-1035

Pilnvarotais pārstāvis E.Lasmanis







NOVĒRTĒŠANA:

- nekustamā īpašuma:
 - dzīvokļu
 - dzīvojamo māju
 - zemesgabalu
 - komerciālu un rūpniecības objektu
- kustamā īpašuma (iekārtu un aprīkojuma, transporta, krājumu)
- biznesa (uzņēmējdarbības)
- intelektuālā īpašuma
- antikvāru priekšmetu novērtēšana kredīta saņemšanai un citiem mērķiem.
- mantiskā ieguldījuma novērtēšana (atzinuma sagatavošana iesniegšanai LR Uzņēmumu reģistrā)

EKSPERTU PAKALPOJUMI:

- ēku un būvju tehniskā ekspertīze
- būvniecības finansiālā uzraudzība
- juridiskās, tehniskās, finansu "due diligence" analīzes

KONSULTĀCIJAS:

- nekustamā īpašuma attīstības, iegādes un pārdošanas konsultācijas
- nekustamā īpašuma portfeļu izveide un apkalpošana
- investīciju piesaiste

APPRAISAL of:

- real estate
- tangible property (plant and equipment, transport, stock)
- business
- intellectual property
- antiques
- for receipt of loan or for other purposes.
- appraisal of investment in kind (for submission to Enterprise Register of Republic of Latvia)

EXPERTISE:

- technical expertise of buildings
- supervision of construction financing
- legal, technical, financial "due diligence" analysis

CONSULTING:

- real estate development, sellside and buy-side consulting
- real estate portfolio creation and management
- investment raising

ОЦЕНКА:

- недвижимости
- движимого имущества (оборудования и оснащения, транспорта, запасов)
- бизнеса
- интеллектуального имущества для получения кредита или для других целей
- оценка имущественного вклада (для подачи в Регистр компаний Латвийской Республики)

УСЛУГИ ЭКСПЕРТА:

- техническая экспертиза зданий
- надзор финансирования строительства
- юридический, технический, финансовый анализ "due diligence"

КОНСАЛТИНГ:

- развитие недвижимости, консалтинг сторон покупателя и продавца
- создание и обслуживание портфеля недвижимости
- привлечение инвестиций

mēs protam novērtēt

KR. VALDEMĀRA IELA 20-9, RĪGA, LATVIJA



+371 67365999

birojs@eiroeksperts.lv

www.eiroeksperts.lv

Pārstāvniecības:

Rīgā, Bauskā, Cēsīs, Daugavpilī, Jelgavā, Kuldīgā, Liepājā, Ogrē un Rēzeknē

Dalība, kvalifikācijas apliecinājums no:



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
SOCIĀCIJA



RICS

